

# 南房総市公営住宅長寿命化計画

## （令和4年度～令和13年度）

令和 4 年 3 月  
南 房 総 市



# 目次

序 章 計画の目的等 .....	1
序-1 計画改定の背景と目的 .....	1
序-2 計画期間 .....	2
序-3 計画の位置付け .....	2
第1章 公営住宅等の状況の把握・整理 .....	10
1-1 市営住宅の状況 .....	10
1-2 市営住宅の入居者の状況 .....	25
1-3 市営住宅の需要推計 .....	32
第2章 長寿命化に関する基本方針 .....	47
2-1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針 .....	47
2-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 .....	48
第3章 計画の対象と事業手法の選定 .....	49
3-1 計画の対象 .....	49
3-2 団地別・住棟別の事業手法の選定 .....	50
第4章 点検の実施方針 .....	71
第5章 計画修繕の実施方針 .....	74
第6章 改善事業の実施方針 .....	79
第7章 建替事業等の実施方針 .....	82
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	84
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	90

注：構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない場合がある。

# 序 章 計画の目的等

## 序-1 計画改定の背景と目的

### 【計画改定の背景】

- ・南房総市（以下「本市」という。）は、令和4年3月31日現在5団地、17棟、50戸（耐火構造：1棟12戸（24.0%）、木造平屋：6棟12戸（24.0%）、木造2階：26戸（52.0%））の市営住宅を管理している。このうち、木造2階建て26戸については、既に公営住宅法における耐用年限1/2を経過しており、適切な維持管理を進める必要性がある。
- ・本市では、平成24（2012）年に修繕、改善、廃止などの公営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持管理を行うべく、「南房総市公営住宅長寿命化計画（以下「本計画」という。）」を策定し、予防保全型の維持管理による市営住宅の保全を進めてきた。
- ・平成25（2013）年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成26（2014）年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。
- ・平成28（2016）年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）（以下「策定指針」という。）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
  - ①定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕※1の実施
  - ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
  - ③長寿命化に資する改善※2事業の実施
- ・本市では、平成24（2012）年の本計画策定から5年を経過した平成30（2018）年に策定指針にあわせ、中間見直し（一部改定）を行っている。
- ・本計画は、平成28（2016）年4月改定の「南房総市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）、令和3（2021）年3月改定の「南房総市公共施設等総合管理計画 個別計画」（以下「個別計画」という。）において、公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する40年間の維持管理についての方針を定めており、総合管理計画との整合が求められている。

### 【計画改定の目的】

- ・本計画では、現在保有している市営住宅の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や市営住宅に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、市営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。
- ・計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収水準未満世帯へ対応するための必要な管理戸数の算定についても定めることとする。

※1 修繕：経年劣化や台風等の外的要因による劣化、生活において不具合が発生した住宅、建物の一部、設備等に対して修理や取り替えなどの処置を施し、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させる（原状回復）ための工事。

※2 改善：公営住宅長寿命化に求められる性能・機能を、建設当初よりグレードアップさせる改修工事。

## 序-2 計画期間

本計画は、令和4（2022）年度から10年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における公営住宅等の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。

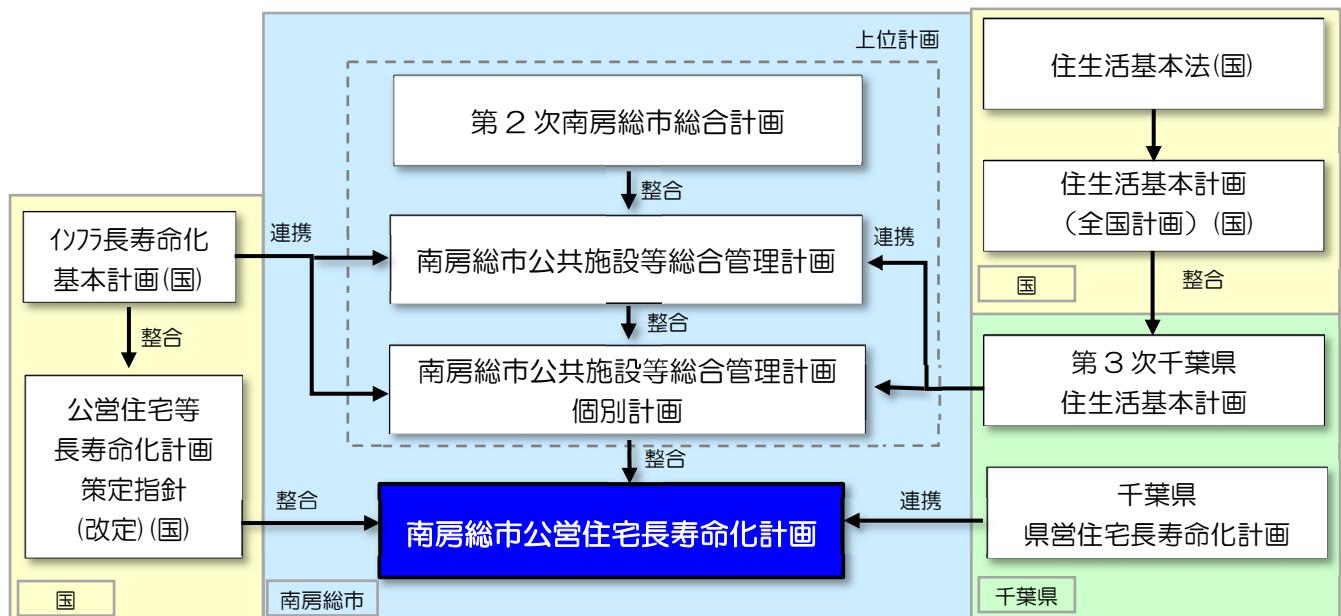
計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね5年ごとに見直しを実施する。

### 【計画期間】

令和4（2022）年度～令和13（2031）年度

## 序-3 計画の位置付け

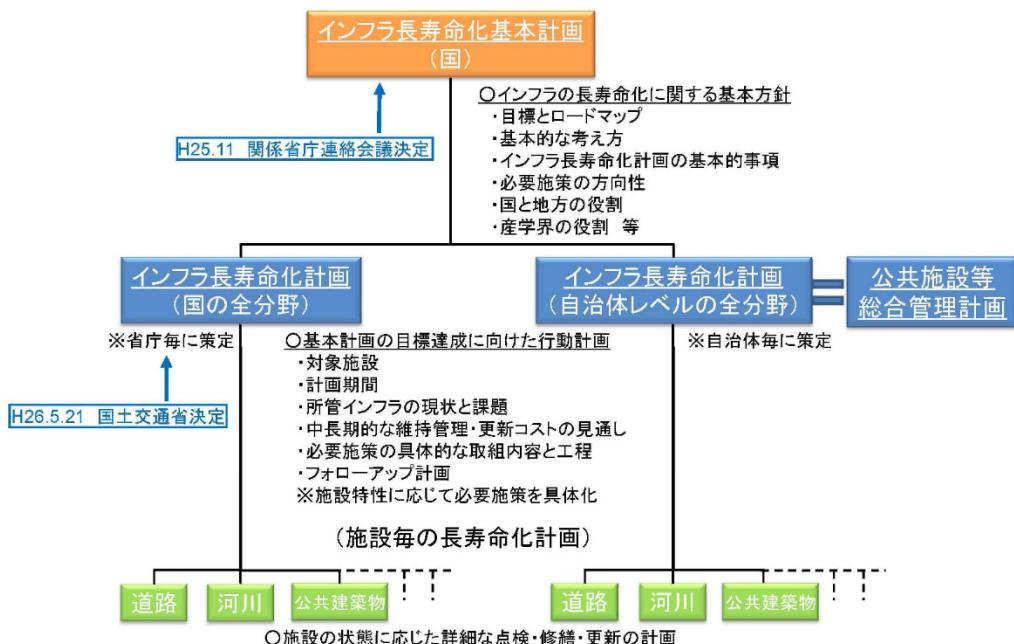
本計画は、住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画（全国計画）及び千葉県住生活基本計画に即し、第2次南房総市総合計画、南房総市公共施設等総合管理計画、南房総市公共施設等総合管理計画個別計画等を上位計画とし、南房総市の住宅特性等を考慮し計画する。



### 1 インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化の推進に関する関連省庁連絡会議／H25.11】

- ・国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するために策定された。
- ・「インフラ長寿命化基本計画」には、将来の目指すべき姿、インフラ機能の確保やメンテナンス産業の育成、多様な施策・主体との連携などの基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定手法、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学界の役割等についての内容が記載されている。

図 インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）



出典：国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）説明資料 【H26.10 国土交通省】

## 2 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【国土交通省/H26.5】

- ・国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）（以下「国交省インフラ長寿命化計画」）では、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するため、中長期的な取り組みの方向性を明らかにすることを目的としている。
- ・国交省インフラ長寿命化計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという、いわゆる「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。
- ・国交省インフラ長寿命化計画では、現状の把握を行い課題を洗い出し、必要施設に係る取組の方向性を定め、具体的な取組の例を提示している。

### ■住宅の取組例

- ・平成26（2014）年度以降、地方公共団体が実施するストック総合改善事業等について、「個別施設計画（長寿命化計画）の策定」を防災・安全交付金等の交付要件としており、引き続き、計画未策定の地方公共団体の策定を推進する。
- ・将来の人口減少や地域の実情等を勘案した、適切な個別施設計画策定を推進する。
- ・個別施設計画未策定の地方公共団体が計画の策定を円滑に進められるよう、引き続き、既存の計画の実態について整理するとともに、策定に必要な情報提供を行う。

### 3 第2次南房総市総合計画【南房総市／H30.9】

計画期間	平成30（2018）年度～令和9（2027）年度までの10年間				
目指すべき将来像	ひと・ゆめ・みらい 地域で創る魅力の郷 南房総				
基本方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 優しく安心して暮らせる南房総（保健・医療・福祉）</li> <li>2. 活力ある地域産業の南房総（産業・雇用）</li> <li>3. 豊かな学びと文化の南房総（教育・文化・スポーツ）</li> <li>4. 安全で快適な南房総（生活・自然）</li> <li>5. 地域がつながる便利な南房総（道路・交通）</li> <li>6. 市民が創る南房総（移住促進・市民参加・行財政）</li> </ol>				
重点プロジェクト	<p><b>プロジェクト1 子育て支援の充実</b></p> <p>(1) 子育て支援の充実</p> <p>(2) 「教育立市」南房総市ならではの教育環境づくり</p> <p><b>プロジェクト2 仕事づくりの応援</b></p> <p>(1) 起業支援・企業誘致の推進</p> <p>(2) 若者を中心とした雇用の促進</p> <p>(3) 地域資源を活かした南房総市産業の振興</p> <p><b>プロジェクト3 移住・定住の促進</b></p> <p>(1) 子育て世代の移住・定住促進</p> <p>(2) 産学官協働による活力の創造</p>				
施策体系	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 優しく安心して暮らせる南房総（保健・医療・福祉）</li> <li>2. 活力ある地域産業の南房総（産業・雇用）</li> <li>3. 豊かな学びと文化の南房総（教育・文化・スポーツ）</li> <li>4. 安全で快適な南房総（生活・自然）</li> <li>5. 地域がつながる便利な南房総（道路・交通）</li> <li>6. 市民が創る南房総（移住促進・市民参加・行財政）</li> </ol>				
基本計画 住環境 (抜粋)	<p><b>■住環境の整備</b></p> <table border="1"> <tr> <td>施策の 目標</td><td>地域における生活道路や排水路の整備を進め、適正な維持管理に努めます。また、市営住宅の計画的な建替・修繕などを進め、生活基盤の整った暮らしやすい地域づくりを目指します。</td></tr> <tr> <td>主要な 取組</td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 生活道路・排水路などの整備</li> <li>② 住まいの環境づくりの支援</li> <li>③ 市営住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶市営住宅のあり方を検討しながら、民間の集合住宅などを有効活用しつつ、老朽化した市営住宅の計画的な建替を実施します。</li> </ul> </li> <li>④ 空き家対策の推進</li> </ul> </td></tr> </table>	施策の 目標	地域における生活道路や排水路の整備を進め、適正な維持管理に努めます。また、市営住宅の計画的な建替・修繕などを進め、生活基盤の整った暮らしやすい地域づくりを目指します。	主要な 取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 生活道路・排水路などの整備</li> <li>② 住まいの環境づくりの支援</li> <li>③ 市営住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶市営住宅のあり方を検討しながら、民間の集合住宅などを有効活用しつつ、老朽化した市営住宅の計画的な建替を実施します。</li> </ul> </li> <li>④ 空き家対策の推進</li> </ul>
施策の 目標	地域における生活道路や排水路の整備を進め、適正な維持管理に努めます。また、市営住宅の計画的な建替・修繕などを進め、生活基盤の整った暮らしやすい地域づくりを目指します。				
主要な 取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 生活道路・排水路などの整備</li> <li>② 住まいの環境づくりの支援</li> <li>③ 市営住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶市営住宅のあり方を検討しながら、民間の集合住宅などを有効活用しつつ、老朽化した市営住宅の計画的な建替を実施します。</li> </ul> </li> <li>④ 空き家対策の推進</li> </ul>				

#### 4 南房総市公共施設等総合管理計画【南房総市／H28. 4 改定】

計画期間	平成28（2016）年度～令和12（2030）年度までの15年間
目的	<p>南房総市は、過疎地域に指定されていた5つの自治体を含めた7つの自治体が合併したことから財政力が脆弱で、高齢者人口比率も高く、厳しい財政基盤の上に立ち、行政区域も230.10 km<sup>2</sup>と広域になり、旧町村単位で保有していた公共施設の数やインフラの量も多く、機能を同じくしていた施設も重複している状況です。</p> <p>また、建築後30年程度を経過した施設も多く、老朽化が進んでいます。</p> <p>こうした公共施設は、大規模改修や建て替えを行わなければ、住民が安心して使用することができなくなる可能性があることに加え、財政面では、合併特例債等の優遇措置も終期が近づいており、予算確保が厳しい状況へと変化していくなかで、持続可能な公共施設等のマネジメントを進めていくことが、本市の大きな命題となってきています。</p> <p>このような状況を踏まえ、南房総市における公共施設の適切な規模とあり方を検討し、公共施設マネジメントを徹底していくことにより、公共施設の機能を維持しつつ、可能な限り次世代に負担を残さない効率的で効果的な公共施設の最適な配置を実現するため、『南房総市公共施設等総合管理計画』を策定しました。</p>
基本方針 (抜粋)	<p><b>① 中長期的な視点でのマネジメント</b></p> <p>(ア) 公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保有する公共施設の全体延べ床面積を、人口構造や地域の住環境の推移に伴い、維持管理が可能と見込める質量とするため、今後15年間で平成26年度末現在保有している公共施設の延べ床面積を15%縮減することを目標とします。</li> <li>・建設から一定期間を経過した施設については、施設の老朽化点検を実施し、地域情勢及び対費用効果を勘案したなかで、長期的な活用見込みのない施設については、廃止することを基本とします。</li> <li>・財政推計を踏まえ、公共施設の持つ役割や機能を果たせなくなるような重大な障害が起こる前に、点検と予防的な修繕を実施することにより、施設の健全性を維持しつつ、施設の長寿命化を図ることにより、ランニングコストの縮減に努めます。</li> <li>・各施設に対し、すでに策定されている各計画を基本としながらも本計画との整合性を図り、必要に応じた計画の見直しを適宜行います。</li> </ul> <p><b>② 必要な公共サービスの再構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設が果たしている役割や機能を再点検し、更新等の機会を捉えて地域情勢の変化に応じ、機能の見直しや再構築などの戦略的な取り組みを進めます。</li> </ul> <p><b>③ 協働の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PPP／PFIなど様々な資金やノウハウを持つ民間活力との協働により、施設整備、更新、維持管理、運営をより効果的且つ効率的に行うことを推進します。</li> <li>・全市的に公共施設にかかる問題意識の共有化を図るとともに、市民との協働により課題解決に取り組んでいきます。</li> </ul> <p><b>④ 地域ごとの公共施設等の在り方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・合併前の各町村の区域にこだわらず、相互に関連する公共施設等の立地環境も考慮し、最適な施設配置を進めます。</li> <li>・近隣市町村との相互利用や共同運用に努め、サービス連携や役割分担等により広域的な視点による効率化を図ります。</li> </ul>

## 5 南房総市公共施設等総合管理計画 個別計画【南房総市／R3. 3 改定】

計画期間	平成28（2016）年度～令和12（2030）年度までの15年間
基本方針	個別計画を策定するうえにおいて、その施設の使用頻度、建設後の年数、地域での役割、立地条件による消耗度等を検証するとともに、少子高齢化による人口の推移の見込みや財政推計も加味し、当市の公共施設のあり方を見直し、統合複合化をはじめ、改修による長寿命化、施設廃止による解体、民間への貸与に区分し、施設ごとに今後の方向性を示すこととします。
目標設定の考え方	<p>一般的に合併した市町村では、住民一人当たりの公共施設の延べ床面積の大きさが維持管理費を大きくしており、南房総市においても一人当たりの延べ床面積が※5.78m<sup>2</sup>、総延べ床面積※約225,630m<sup>2</sup>と人口規模からすると過大であるため、この公共施設の延べ床面積を縮減することにより、管理面積を適正な規模にしていく必要があります。</p> <p>本計画期間である今後15年間で解体撤去を計画する公共施設の延べ床面積を53,846m<sup>2</sup>とし、新設更新を計画している延べ床面積を18,891m<sup>2</sup>とすることにより、令和12年度に公共施設の総延べ床面積を190,674m<sup>2</sup>に縮減します。</p> <p><b>計画目標：平成26年度公共施設の総延べ床面積を令和12年度に15%縮減</b></p> <p>※平成28年3月末日の公共建築物</p>
長寿命化の見通し	長寿命化する場合、令和3年度から令和42年度までの40年間で必要となる総額は約751.8億円、更新費用年平均は約18.8億円となります。従来型と比べ、総額約110億円、年平均約2.7億円の削減が見込まれます。（直近5年間（平成27年度～令和元年度）の公共施設投資的経費：約26.2億円）
類型別方針	<p>【令和3年度～令和12年度】</p> <p><b>市営住宅</b></p> <p>○吹代団地、南三原団地について、公営住宅長寿命化計画に基づき、改修を予定しています。</p> <p>○その他既存施設については現状維持とし、利用者ニーズを踏まえ安全性を確保しながら、定期的な点検、修繕による維持管理に努めます。</p>

## 6 住生活基本計画（全国計画）【国土交通省／R3. 3】

計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度までの10年間
基本的な方針	○本計画では、住生活をめぐる現状と課題である「世帯の状況」「気候変動問題」「住宅ストック」「多様な住まい方、新しい住まい方」「新技術の活用、DXの進展等」「災害と住まい」に対応するため、3つの視点から、8つの目標を設定し、施策を総合的に推進する。
基本的な施策	<p><b>①「社会環境の変化」</b></p> <p><b>目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</b></p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p><b>目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</b></p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p><b>②「居住者・コミュニティ」</b></p> <p><b>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</b></p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p><b>目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</b></p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p><b>目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</b></p> <p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p><b>③「住宅ストック・産業」</b></p> <p><b>目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</b></p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成</p> <p><b>目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</b></p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p><b>目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</b></p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

※DX：Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション）の略。進化したITを普及させることで人々の生活をより良いものにしていく変革のこと。

## 7 第3次千葉県住生活基本計画【千葉県/H29. 3】

計画期間	平成28（2016）年度～令和7（2025）年度までの10年間
理 念	みんなでつくろう！元気なちばの豊かな住生活 ～次世代に引き継ぐ豊かな地域社会と住まいの実現～ ⇒総合目標「県民の豊かな住生活の実現」
重視する 3 つ の テー マ	・住宅や住宅地の質の向上と住生活に関わるサービスの充実による地域づくり ・住宅確保要配慮者への重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの再構築 ・地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携による地域の活性化
目標と施 策の方向 性	<p>居住者 か ら の 視 点</p> <p><b>目標1</b>：若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現 (1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる地域社会づくり (2) 高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり (3) 住宅地等におけるエリアマネジメントの推進</p> <p><b>目標2</b>：住宅セーフティネットの確保 (1) 住宅確保要配慮者に対する適切な住宅の確保 (2) 災害発生時の被災者に対する住宅の確保</p> <p>住宅 ス ト ック か ら の 視 点</p> <p><b>目標3</b>：次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進 (1) 良質な住宅の供給促進と住宅性能の確保 (2) 適切な維持管理とリフォームによる質の向上 (3) 空き家の利活用と適切な管理の推進</p> <p><b>目標4</b>：多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備 (1) 既存住宅の流通の促進 (2) 賃貸住宅市場の環境整備 (3) 住まいの情報提供・相談窓口の充実 (4) 住生活産業の活性化と担い手の育成</p> <p>居住 環 境 か ら の 視 点</p> <p><b>目標5</b>：良好な居住環境の形成 (1) 安全・安心な居住環境の形成 (2) 個性ある美しい住宅市街地の形成 (3) コンパクトな居住構造の形成</p>
効果的な 施 策 の 展 開	・地域の課題を明らかにし、地域特性や資源を踏まえた取り組みを展開 ・多様な主体の参画を促し、関連分野との連携や協働による取り組みを推進

## 8 千葉県県営住宅長寿命化計画【千葉県／H31. 3（改定）】

計画期間	平成30（2018）年度～令和9（2027）年度までの10年間
基本方針	<p>①ストック管理の基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千葉県公共施設等総合管理計画の個別施設計画に位置づける</li> <li>・公営住宅法施行令で定める耐用年限（耐火構造：70年）までの使用を基本とする</li> <li>・中長期の需要の見通しを踏まえ、対象世帯に対する供給水準を維持する</li> <li>・土地を新たに取得して県営住宅を建設することは計画期間内には行わない</li> <li>・県有地を優先して活用する</li> <li>・高齢社会に対応した供給を進める</li> </ul> <p>②ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施等の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的な点検や日常的な維持管理業務の中で、ストックの状況把握に努める</li> <li>・点検結果を踏まえ、修繕・改修計画を適宜見直し、効率的・効果的な修繕・改修の実施に努める</li> </ul> <p>③改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・点検・診断に基づく予防保全による修繕・改修を実施する</li> <li>・長寿命化によりライフサイクルコストを縮減する</li> </ul>
中長期のストック保有の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中長期の見通しとして、総世帯数の減少に伴い、対象世帯数も減少が見込まれる。この世帯動向を踏まえ、市町村等の連携を図りつつ、広域的な需要に応える観点から対象世帯数に対する一定の供給水準を維持し、適切な供給を図ることとする。</li> <li>・上記に基づき、対象世帯数の減少傾向に合わせ、中長期（令和22年（2040年））のストック保有の目標として、県営住宅管理戸数を約17,600戸とする。</li> </ul>
実施方針	<p>■点検の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全ての住棟を対象に、定期点検を実施するとともに、データを活用し、メンテナンスサイクルを構築する。</li> </ul> <p>■計画修繕の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的な点検の実施や日常的な維持管理業務の中で、ストックの状況の把握に努める。</li> <li>・修繕・改修のうち、改善事業で実施可能なものは、改善事業で実施する。</li> <li>・点検結果や財政状況を踏まえ、年次ごとの事業計画を適宜見直し、効率的に実施する。</li> </ul> <p>■改善事業の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅ストックの有効活用を図るため、長寿命化に資する改善を実施するとともに、建物劣化状況に応じて、必要な修繕・改修を実施する。</li> <li>主な改善事業：住戸改善、外壁改修、屋上断熱防水改修、屋外給水施設改修、エレベーター改修</li> </ul> <p>■建替事業等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中長期の管理の見通しに基づき、事業全体の平準化等を考慮しつつ、建設事業を推進する。</li> <li>・計画期間内に耐用年限を超過する準耐火構造の住棟、入居募集の停止から相当期間が経過し老朽化が著しく進行している住棟について、入居者の住み替えが完了した時点で用途廃止とする。</li> <li>・建替、用途廃止等により県営住宅からの移転が必要となった場合、他の県営住宅の紹介等の住み替え支援を行う。</li> <li>・建設事業を実施する際に、立地条件が良く、民間企業の参画が見込める場合は、千葉県PPP/PFI手法活用ガイドラインに基づき検討を行う。</li> <li>・大規模団地を中心に、建替においては市町との連携を図り、地域の需要動向を踏まえた併設施設（福祉施設等）の設置を推進する。</li> </ul>

## 第1章 公営住宅等の状況の把握・整理

### 1-1 市営住宅の状況

#### 1 市営住宅の管理戸数

- ・市営住宅は、5団地あり、17棟の50戸を管理している。
- ・各団地の管理戸数規模は12戸以下である。吹代A・B団地は隣接して立地している。

表 市営住宅管理戸数

No.	団地名	所在地	構造	階数	建設年度 (年度)	住棟数 (棟)	戸数 (戸)
1	原岡団地	富浦町原岡 245 番地 3	木造	1	R2(2020)	6	12
2	千田黒潮団地	千倉町千田 1072 番地 1	木造	2	H7(1995)	1	8
3	吹代 A 団地	沓見 2727 番地 3	木造	2	H6(1994)	6	12
4	吹代 B 団地	沓見 2727 番地 4	木造	2	H8(1996)	3	6
5	南三原団地	和田町松田 197 番地 4	中層 耐火	3	H3(1991)	1	12
市営住宅 合計						17	50

注) 中層耐火：耐火造建築物（3-5階の建物）

資料：南房総市(令和3(2021)4月1日現在)

### 3 立地状況

- 本市の市営住宅は、富浦地区（原岡団地）、千倉地区（千田黒潮団地）、丸山地区（吹代A・B団地）、和田地区（南三原団地）に立地している。

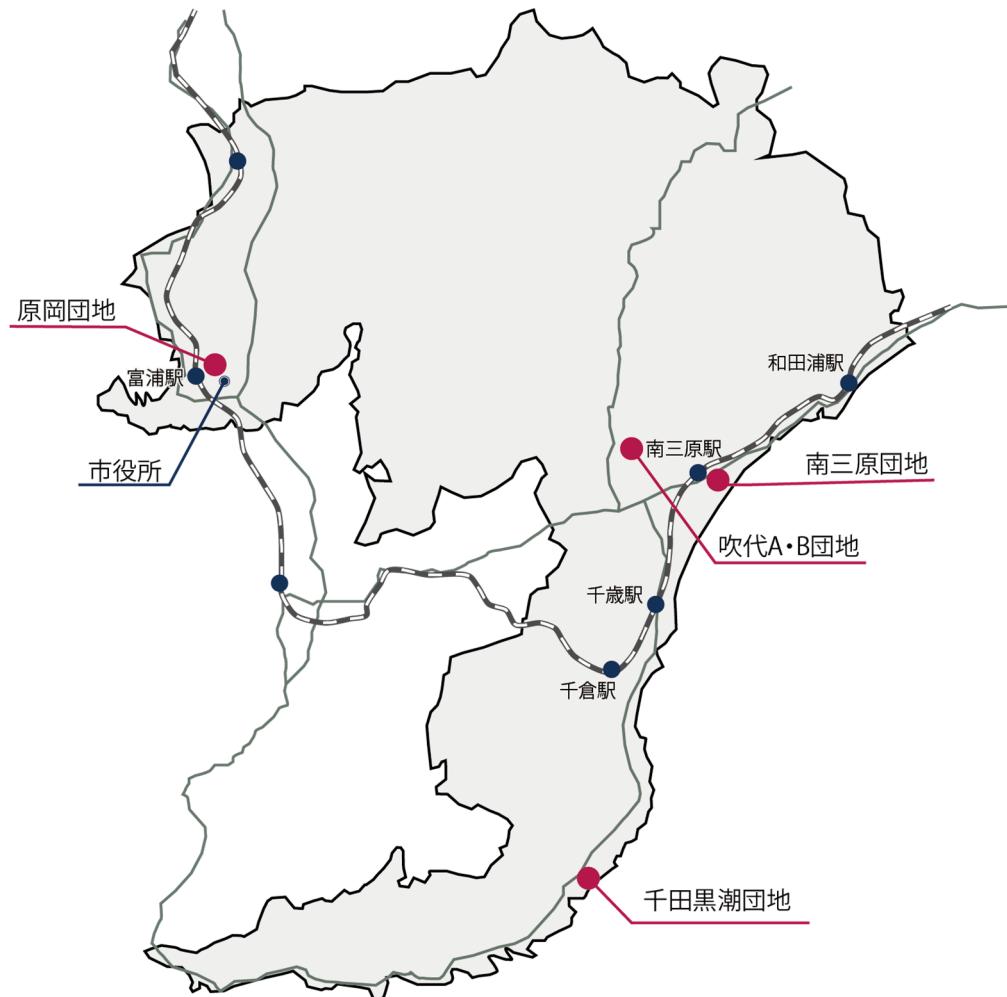


表 交通利便状況と周辺施設の状況

No.	団地名	公共交通機関		1,000m範囲内の施設						
		駅	バス停	保育園 幼稚園	小学校	中学校	商業施設※	病院 診療所	高齢者等 福祉施設	
1	原岡団地	○	○	×	○	○	○	○	×	
2	千田黒潮団地	×	×	×	×	×	○	○	×	
3	吹代 A 団地	×	○	○	○	○	×	○	×	
4	吹代 B 団地	×	○	○	○	○	×	○	×	
5	南三原団地	○	○	×	×	×	○	×	×	

注) 周辺施設は団地敷地中心から直線距離1,000m以内

注) 公共交通機関の利便性は、鉄道駅：500m、バス停300mとする。

- ・原岡団地 JR 富浦駅 270m、市役所前バス停 209m
- ・千田黒潮団地 JR 千倉駅 5,270m、大川バス停 307m、
- ・吹代 A・B 団地 JR 南三原駅 1,910m、嶺南学園バス停 190m
- ・南三原団地 JR 南三原駅 駅バス停 63m

※商業施設には、個人商店、ドラッグストア、コンビニエンスストア等の小売業店舗を含む。

#### 4 市営住宅の概要

- ・市営住宅は50戸あり、専有面積が50m<sup>2</sup>以上の住宅が中心となっている。
- ・公営住宅法（木造：30年・耐火造：70年）の耐用年限を計画期間内（2022-2031年）に経過する市営住宅は、千田黒潮団地、吹代A・B団地の3団地10棟26戸である。

表 団地の詳細

No.	団地名	号棟	建設年度 (年度)	構造	階数	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	間取り タイプ	専有 面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	
1	原岡団地	1・2	R2(2020)	木造	1	6	2	12	1LDK	57.41	659.16	
		3・4	R2(2020)	木造	1		2		1LDK	57.41		
		5・6	R2(2020)	木造	1		2		1LDK	57.41		
		7・8	R2(2020)	木造	1		2		1LDK	57.41		
		9・10	R2(2020)	木造	1		2		1LDK	57.41		
		11・12	R2(2020)	木造	1		2		1LDK	57.41		
2	千田黒潮 団地	—	H7(1995)	木造	2	1	8	8	2DK	64.44	625.28	2,021.59
3	吹代 A 団地	1・2	H6(1994)	木造	2	6	2	12	3DK	74.79	947.59	
		3・4	H6(1994)	木造	2		2		3DK	74.79		
		5・6	H6(1994)	木造	2		2		3DK	74.79		
		7・8	H6(1994)	木造	2		2		3DK	74.79		
		9・10	H6(1994)	木造	2		2		3DK	74.79		
		11・12	H6(1994)	木造	2		2		3DK	74.79		
4	吹代 B 団地	13・14	H8(1996)	木造	2	3	2	6	3DK	74.79	451.44	
		15・16	H8(1996)	木造	2		2		3DK	74.79		
		17・18	H8(1996)	木造	2		2		3DK	74.79		
5	南三原 団地	—	H3(1991)	耐火造	3	1	12	12	3DK	63.69	938.10	1,634.48
市営住宅 合計					17	50		—	—	3,621.57	8,611.97	

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

表 団地の耐用年限と超過年

No.	団地名	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度 (年度)	公営住宅法		南房総市公共施設等 総合管理計画 個別計 画 (R3.3 改定) 目標使用年数
						耐用 年限	耐用年限 超過年	
1	原岡団地	木造平屋	6	12	R2 (2020)	30	R33 (2051)	R43(2061)年 以上
2	千田黒潮団地	木造2階	1	8	H7 (1995)	30	R8 (2026)	R18(2036)年 以上
3	吹代 A 団地	木造2階	6	12	H6 (1994)	30	R7 (2025)	R17(2035)年 以上
4	吹代 B 団地	木造2階	3	6	H8 (1996)	30	R9 (2027)	R19(2037)年 以上
5	南三原団地	中層耐火 3階	1	12	H3 (1991)	70	R44 (2062)	R54(2072)

注) 個別計画では、長寿命化実施における建物の目標使用年数を

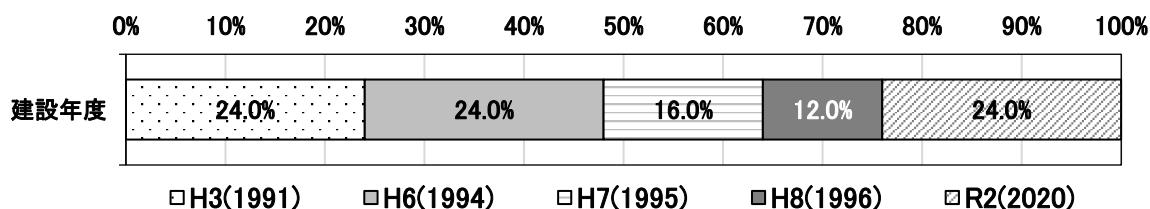
資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

RC 造：(耐火) は 80 年、木造は 40 年以上の維持管理を想定している。

## 5 市営住宅の建設年度

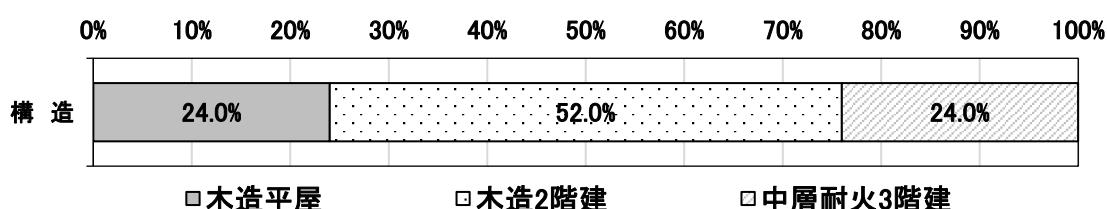
- 建設年度は、平成3（1991）年度～平成8（1996）年度に建設された市営住宅が38戸で、本市が現在管理している市営住宅のうち76.0%がこの時期に建設されている。
- 構造別では、木造2階建が52.0%と最も多い。
- 構造は、すべて新耐震基準以降（昭和56年6月以降）の建設である。

図 建設年度別住宅数の構成比



資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

図 構造別住宅数の構成比



資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

表 建設年度別・構造別住宅数

(戸)

建設年度 構造	H3 (1991)	H6 (1994)	H7 (1995)	H8 (1996)	R2 (2020)	合 計	割 合
木造平屋	0	0	0	0	12	12	24.0%
木造2階建	0	12	8	6	0	26	52.0%
中層耐火3階建	12	0	0	0	0	12	24.0%
合 計	12	12	8	6	12	50	—
割 合	24.0%	24.0%	16.0%	12.0%	24.0%	100.0%	—

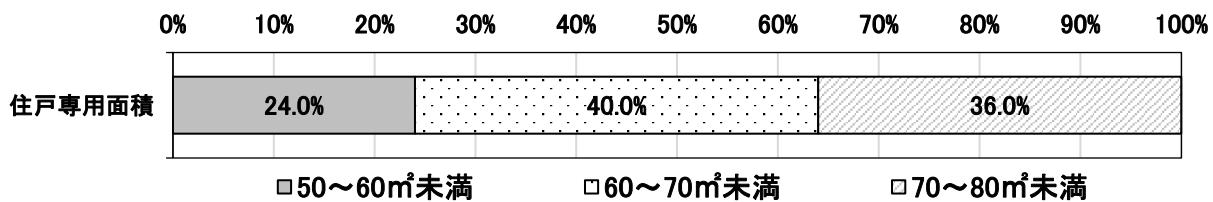
資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

## 6 市営住宅の住戸規模

### ①住戸規模（住戸専有面積別）

- 住戸の規模は50～80m<sup>2</sup>であり、60m<sup>2</sup>台が40.0%と最も多い、次いで70m<sup>2</sup>台が36.0%、50m<sup>2</sup>台が24.0%となっている。
- 最低居住面積水準の観点から市営住宅の規模別構成をみると、4人（50m<sup>2</sup>台）が24.0%、5人（60m<sup>2</sup>台）が40.0%、6人（70m<sup>2</sup>台）が36.0%となっている。

図 住戸専有面積別住宅数の構成比



資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

表 住戸専有面積別住宅数

(戸)

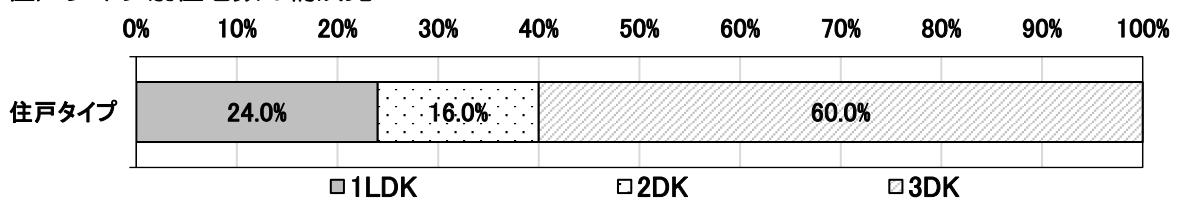
建設年度 住戸専有面積	H3 (1991)	H6 (1994)	H7 (1995)	H8 (1996)	R2 (2020)	合 計	割 合
50～60m <sup>2</sup> 未満	0	0	0	0	12	12	24.0%
60～70m <sup>2</sup> 未満	12	0	8	0	0	20	40.0%
70～80m <sup>2</sup> 未満	0	12	0	6	0	18	36.0%
合 計	12	12	8	6	12	50	—
割 合	24.0%	24.0%	16.0%	12.0%	24.0%	100.0%	—

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

### ②住戸規模（住戸タイプ別）

- 住戸タイプ別では、3DKが60.0%と最も多い、次いで1LDKが24.0%、2DKが16.0%となっている。

図 住戸タイプ別住宅数の構成比



資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

表 住戸タイプ別住宅数

(戸)

建設年度 住戸タイプ	H3 (1991)	H6 (1994)	H7 (1995)	H8 (1996)	R2 (2020)	合 計	割 合
1LDK	0	0	0	0	12	12	24.0%
2DK	0	0	8	0	0	8	16.0%
3DK	12	12	0	6	0	30	60.0%
合 計	12	12	8	6	12	50	—
割 合	24.0%	24.0%	16.0%	12.0%	24.0%	100.0%	—

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

## 7 市営住宅ストックの物理的な状況

- 全ての団地は、安全性確保（耐震性、二方向避難、防火区画）が出来ている。また、居住性向上面においては、南三原団地のみが、バランス釜及び瞬間湯沸器による2点給湯である。
- 共同施設（児童遊園・遊具）は、吹代A・B団地及び南三原団地の2団地に設置している。また、付帯施設状況においては、千田黒潮団地に駐輪場、南三原団地に物置を設置している。
- 防火設備は、原岡団地及び吹代A団地に消火栓を設置している。
- 給水方式は、南三原団地は加圧（給水ポンプ）方式であり、その他の団地は直結方式である。

表 市営住宅ストックの状況

No.	団地名	安全性確保			福祉対応			居住性の向上
		耐震性	二方向 避難	防火 区画	敷地内 バリアフリー	住戸内 バリアフリー (手摺設置)	低床浴槽 (高齢者対応)	
1	原岡団地	新耐震※1	○	○	○	○	○	○ 給湯器
2	千田黒潮団地	新耐震※1	○	○	○	—	○	○ 給湯器
3	吹代A団地	新耐震※1	○	○	○	○※2	○	○ 給湯器
4	吹代B団地	新耐震※1	○	○	○	○※2	○	○ 給湯器
5	南三原団地	新耐震※1	○	○	○	—	バランス釜 瞬間湯沸器	

※1：昭和56（1981）年6月以降に建設された住宅

資料：南房総市(令和3(2021)4月1日現在)

※2：住戸内階段、浴室等一部設置

表 市営住宅の共同施設・付帯施設状況

No.	団地名	共同施設		付帯施設		
		集会所	児童遊園・ 遊具	駐車場 (台)	駐輪場	物置
1	原岡団地	—	—	14	—	—
2	千田黒潮団地	—	—	8	○	—
3	吹代A団地	—	○※3	12	—	—
4	吹代B団地	—	○	6	—	—
5	南三原団地	—	○	12	—	○

※3：吹代B団地に付属して設置

資料：南房総市(令和3(2021)4月1日現在)

表 市営住宅の防火設備及び給排水方式

No.	団地名	防火施設		給排水方式	
		消火栓	防火水槽	給水方式	排水方式
1	原岡団地	○	—	直結	合併処理浄化槽
2	千田黒潮団地	—	—	直結	合併処理浄化槽
3	吹代A団地	○	—	直結	合併処理浄化槽
4	吹代B団地	—	—	直結	合併処理浄化槽
5	南三原団地	—	—	加圧（給水ポンプ）	合併処理浄化槽

資料：南房総市(令和3(2021)4月1日現在)

## 8 市営住宅の修繕・改善の履歴

- 本市の市営住宅については、予防保全としての改善事業（長寿命化型改善事業）、経年劣化による修繕を以下のとおり実施している。
- その他、災害復旧工事として、令和元年房総半島台風（令和元年9月5日）による災害被害対応を行っている。
- これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みが行われている。

表 主な修繕・改修履歴

団地	実施年度	工事内容
南三原団地	平成 26 年度 (2014 年度)	<p><b>【長寿命化型】外壁・給排水管改修工事</b>            (改善事業)：防水改修工事・外壁改修工事・給水配管工事・排水配管工事            (修繕対応)：内装改修工事・塗装改修工事・衛生器具設備工事・換気設備工事 等</p>
	平成 29 年度 (2017 年度)	(修繕) 給水設備改修工事（給水ポンプの更新）
千田黒潮団地	平成 29 年 (2017 年)	<p><b>【長寿命化型】外壁等改修工事</b>            (改善事業)：防水改修工事・塗装改修工事            (修繕対応)：金属建具改修工事・雨樋改修工事・電気設備改修工事・非常用照明器具交換工事・換気設備改修工事・換気扇屋外フード交換工事・駐輪場屋根改修工事 等</p>
	令和 3 年度 (2021 年度)	(修繕) 消防設備改修工事

表 災害復旧工事履歴

団地	実施年度	工事内容
千田黒潮団地		(災害復旧工事) 台風災害における屋根修繕
吹代 A 団地	令和元年度 (2019 年度)	(災害復旧工事) 台風災害における屋根修繕
吹代 B 団地		

## 9 団地別劣化状況調査

- 令和3（2021）年5月に実施した外観目視による劣化度状況調査を実施した。
- 本計画期間内での修繕及び改善の対応は、劣化状況調査結果を踏まえ、対応が必要と考えられる状況を整理する。

表 劣化状況調査の結果

調査日：令和3（2021）年5月

No.	市営住宅 団地名	棟番号	総戸数	戸数	構造	和暦 竣工年度 (建設年度)	居住性向上		福祉対応						安全性の確保			長寿命化							修繕 鉄部塗装の剥がれ・ 錆の発生									
							住戸		住戸			共用		外構		住戸		共用		住戸		共用												
							給湯設備 (2・3点)	結露 (換気扇の設置)	開口部のアルミサッシ	段差	手すり	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台、洗面台	廊下・階段手すり	工事ベーラーの設置	屋外通路等の整備	敷地内バリアフリー	二方向避難経路確保	耐震性・耐震診断	ガス管改修	浴室防水	バルコニー	躯体・基礎周辺部	屋根	外壁	給水ポンプ	給水管	排水管	廊下・階段				
1	原岡 団地	12	1・2	2	木1	R2	・	・	・	・	・	・	・	・	・	○	○	○	新耐震	・	・	・	◎	◎	◎	直結	◎	◎	—	◎				
			3・4	2	木1	R2	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	◎	◎	◎	直結	◎	◎	—	◎		
			5・6	2	木1	R2	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	◎	◎	◎	直結	◎	◎	—	◎		
			7・8	2	木1	R2	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	◎	◎	◎	直結	◎	◎	—	◎		
			9・10	2	木1	R2	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	◎	◎	◎	直結	◎	◎	—	◎		
			11・12	2	木1	R2	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	◎	◎	◎	直結	◎	◎	—	◎		
2	千田黒潮 団地	—	8	8	木2	H7	・	・	・	・	・	・	・	・	・	○	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	H29	直結	・	・	○	○	H29
3	吹代A 団地	12	1・2	2	木2	H6	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	△	直直	・	・	—	○	
			3・4	2	木2	H6	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	△	直結	・	・	—	○	
			5・6	2	木2	H6	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	△	直結	・	・	—	○	
			7・8	2	木2	H6	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	△	直結	・	・	—	○	
			9・10	2	木2	H6	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	△	直結	・	・	—	○	
			11・12	2	木2	H6	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	△	直結	・	・	—	○	
4	吹代B 団地	6	13・14	2	木2	H8	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	△	直結	・	・	—	○	
			15・16	2	木2	H8	・	・	・	・	・	・	・	・	・	—	—	○	○	○	新耐震	・	・	・	○	○	○	△	直結	・	・	—	○	
			17・18	2	木2	H8	3	○	○	○	○	—	○	○	—	—	—	○	○	○	新耐震	・	○	○	△	○	○	△	直結	・	・	—	○	
5	南三原 団地	—	12	12	耐3	H3	2	○	○	○	—	—	○	○	—	—	△	△	○	新耐震	・	○	○	○	○	○	○	H26	○	H29	H26	H26	○	H26

※住戸内の劣化度調査を行った団地・・・吹代B団地：18号室、南三原団地：302号室

■	：計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所	◎	：全体的に健全である。	—	：調査項目が存在していない箇所
■	：計画期間内に工事実施を行なべき劣化が確認される箇所	○	：全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。	●	：現地確認ができなかった箇所
■	：計画期間内における工事実施が望ましい箇所	△	：全体的に劣化が見受けられる箇所	H●	：事業実施
■	：劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所	×	：顕著な劣化がみられる箇所（緊急な対応が必要）		

計画期間内において改善及び修繕の必要項目			
長寿命化	外壁等改修	吹代A団地【劣化度△】外壁、手摺下部に軽度な錆水、ひび割れの発生あり 吹代B団地【劣化度△】外壁及び基礎周辺部にひび割れの発生あり	
居住性向上 (設備機器)	給湯器	【エネルギー消費効率参考】 原岡住宅 94.3%、千田黒潮団地 83.0%～（新旧混在） 吹代A団地 81.5%、吹代B団地 81.7%	
	給湯設備	南三原団地は、バランス釜と瞬間湯沸器による2点給湯	
その他	屋外通路等	南三原団地の駐車場に陥没が見られ、雨天時には水溜まりとなる。	

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.1	原岡団地 (1~12号)		
住棟に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和2(2020)年度に建設されており、現段階で劣化はみられない。</li> </ul> <p>⇒本計画期間内での改善の必要性はないが、定期点検結果に基づき、修繕対応を実施する。</p>		
【棟の様子、周辺】			
① 屋根	○	② 外壁	○
全体的に健全である		全体的に健全である	
④ 開口部(窓)	○	⑤ 開口部(テラス)	○
開口部(アルミ化)		縁側テラス(アルミ化)	
⑦ 駐車場	○		
14台の駐車場を整備			

表 市営住宅の現地調査結果の概要

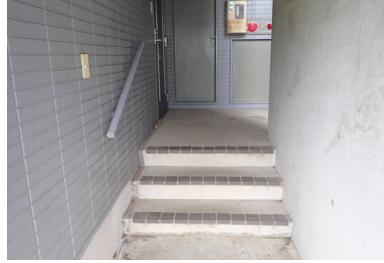
NO.2		千田黒潮団地	
住棟に関する事項		平成 29 年度に外壁改修等改修を実施している。 ・緊急性の高い工事が必要となる劣化等の問題箇所は確認されない。	
住戸に関する事項		・給湯器は、故障時に適宜更新を行っているため、新旧が混在している。 ⇒全体的に健全である。	
【棟の様子、周辺】			
① 外壁	○	② 階段	○
			
健全である		階段の手摺設置あり	
④ 開口部	△	⑤ 雨樋	△
			
防犯窓サッシに一部破損あり（修繕）		経年劣化によるひび割れ（修繕）	
⑦ 給湯器	△	⑧ 給湯器	△
			
給湯器設置 故障による修繕対応（新旧の混在）		給湯器設置（新しい機器） (省エネルギー率：83.0%)	
③ バルコニー	○	⑥ 階段踊り場	○
			
バルコニー手摺（鉄部塗装対応済）		経年劣化によるコンクリート部のひび	
⑨ 排水設備	○		
			

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.3		吹代A団地 (1~12号)	
住棟に関する事項		<p>・<b>外壁</b> 経年劣化による塗装の剥離やひび割れ、チョーキング（白亜化）現象が見られる。 ⇒修繕周期にあわせ、改善・修繕対応を実施する。</p>	
【棟の様子、周辺】			
① 屋根	○	② 屋根	○
			
健全である		健全である	
④ 階段	△	⑤ 外壁	△
			
タイル目地からひび割れの発生		タイルの剥がれ、漏水等はみられない	
⑦ 玄関口（階段）	△	⑧ 玄関口（スロープ）	○
			
(1~6号) 個人対応による手摺設置あり		(7~12号) スロープによる出入り口	
③ 外壁		⑥ バルコニー等	
			
塗装剥がれあり チョーキング（白亜化）現象がみられる		バルコニー・転落防止柵は健全である	
⑨ 給湯器設置		⑩ 給湯器設置	
			
(省エネルギー率 81.5%)		(省エネルギー率 81.5%)	

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.4	吹代B団地 (13~18号)		
住棟に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁 経年劣化による塗装の剥離やひび割れ、チョーキング（白亜化）現象が見られる。吹代A団地と比べると、吹代B団地の方に際立った劣化の進行がみられた。</li> <li>基礎周辺部 18号の基礎周辺部（通気口箇所）にコンクリートのひび割れがみられる。</li> <li>その他、金属部分に軽度な錆が発生している。</li> </ul> <p>⇒修繕周期にあわせ、改善対応を実施する。</p>		
【棟の様子、周辺】			
① 屋根・雨樋	○	② 屋根	○
			
屋根に劣化はみられない 雨樋に錆が発生している		屋根に劣化はみられない	
③ 外壁	△	④ 外壁	△
			
塗装剥がれあり チョーキング（白亜化）現象がみられる		(18号) の基礎周辺部に コンクリートのひび割れの発生	
⑤ 基礎周辺部（通気口）	△	⑥ 玄関口	○
			
出入口（階段・手摺設置なし）		健全である	
⑦ パルコニー	○	⑧ 開口部（防犯対策）	○
			
健全である		健全である	
⑨ 給湯器設置	△	⑩ 排水設備	○
			
給湯器設置 (省エネ率: 81.7%)		排水設備の設置あり	
⑪ 児童遊園	△		
			
遊具設置・舗装整備なし			

表 市営住宅の現地調査結果の概要

NO.4	吹代B団地 (13~18号)		
住戸に関する事項	・緊急性の高い工事が必要となる劣化等の問題箇所は確認されない。		
<b>【18号室】</b>			
① 台所	<input checked="" type="radio"/>	② トイレ	<input checked="" type="radio"/>
			
健全である		手摺設置なし	手摺設置なし
④ 風呂	<input checked="" type="radio"/>	⑤ 玄関	<input checked="" type="radio"/>
			
手摺設置あり		手摺設置あり	手摺設置あり

表 市営住宅の現地調査結果の概要

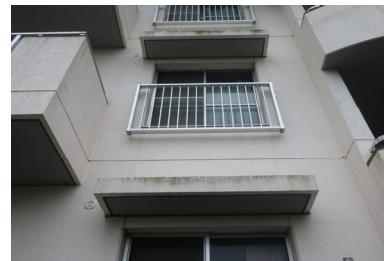
NO.5		南三原団地	
住棟に関する事項		H26 年度に外壁・給排水管改修を実施、H29 年度に給水設備改修工事を実施している。 ⇒全体的に健全である。	
【棟の様子、周辺】			
① 外壁（タイル箇所）	○	② 外壁（塗装箇所）	○
	全体的に健全である (タイル剥がれやふくらみ無)		全体的に健全である
④ バルコニー手摺	○	⑤ 転落防止柵設置	○
	アルミ化による転落防止柵の設置		アルミ化による転落防止柵の設置
⑦ 出入口②	△	⑧ 共同設備機器	○
	段差あり		一部錆の発生あり
⑩ 物置	○	⑪ 児童遊園	○
	物置（住戸別）設置あり		児童遊園の設置あり
⑫ 駐車場（外構）	△		
		駐車場の陥没（水溜まりの発生） 排水路等の設備を検討する	

表 市営住宅の現地調査結果の概要

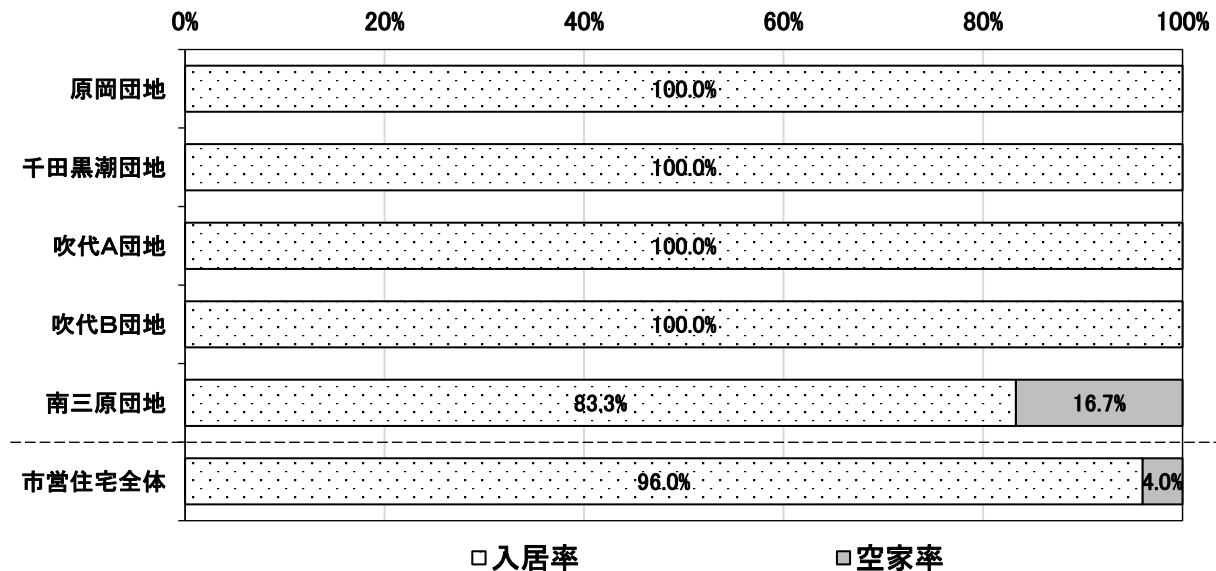
NO.5	南三原団地			
住戸に関する事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急性の高い工事が必要となる劣化等の問題箇所は確認されない。</li> <li>福祉対応（手摺設置）が未対応である。</li> <li>給湯設備が2点（風呂（バランス釜給湯）・台所（瞬間湯沸器））での対応である。</li> </ul> <p>⇒全体的に健全である。</p>		
【302号棟】				
① 台所	○	② 洗面所	△	
給湯設備（瞬間湯沸器設置）		手摺設置なし・給湯設備なし		
④ 風呂	△	⑤ 給湯設備（風呂釜）	○	
バランス釜設置あり、手摺設置なし		バランス釜設置 (省エネルギー率: 77.1%)		
⑦ 玄関	○	⑧ 玄関扉	○	
手摺設置なし 住戸内段差なし		健全である		
⑨ バルコニー	○			
バルコニー床に軽度なひび 手摺接合部劣化なし				

## 1-2 市営住宅の入居者の状況

### 1 団地別入居の状況

- 市営住宅 50 戸に対して 48 世帯が入居しており、入居率は 96.0% と 9 割を超える。
- 空家については、退去時に順次個別修繕工事を行い、入居者の募集を行っている。

図 入居率・空家率（団地別）



資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

表 入居率（団地別）

(世帯)

No.	団地名	号棟	構造・階数	住棟数	管理戸数	入居世帯	入居率 (%)	空家戸数
1	原岡団地	1~6	木造平屋	6	12	12	100.0%	0
2	千田黒潮団地	—	木造 2 階	1	8	8	100.0%	0
3	吹代 A 団地	1・2~11・12	木造 2 階	6	12	12	100.0%	0
4	吹代 B 団地	13・14~17・18	木造 2 階	3	6	6	100.0%	0
5	南三原団地	—	中層耐火 3 階	1	12	10	83.3%	2
市営住宅全体		—	合計	17	50	48	96.0%	2

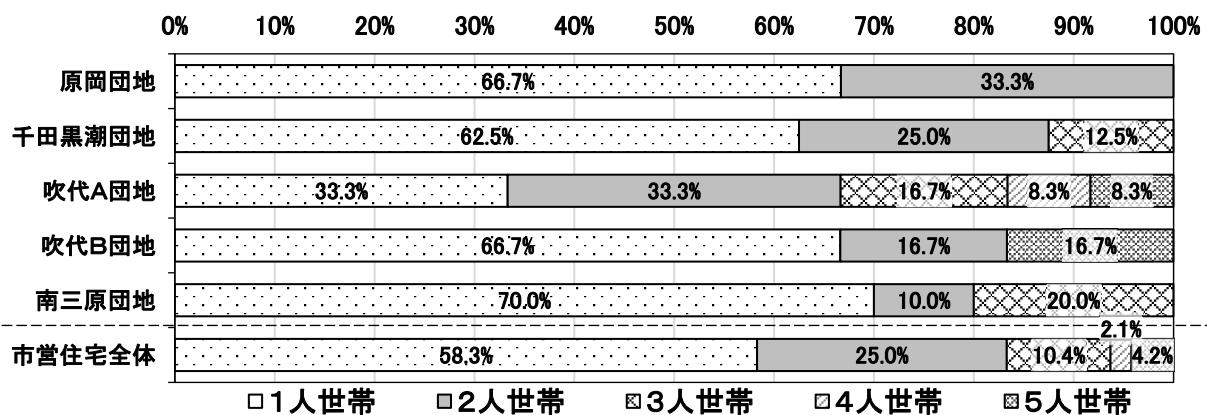
資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

## 2 入居世帯の状況

### ①世帯人員世帯数の状況

- ・入居世帯の世帯人員別の状況を市営住宅全体でみると、1人世帯が58.3%と最も多く、次いで2人世帯25.0%、3人世帯が10.4%となっており、単身者及び2人世帯が8割を超えている。
- ・団地別でみると、吹代A団地を除く4団地で1人世帯が6割を超えている。
- ・団地別の世帯人員の平均でみると、市営住宅全体の平均1.69人／世帯を超えている団地は、吹代A団地（2.25人／世帯）、吹代B団地（1.83人／世帯）の2団地である。

図 世帯人員世帯数構成比（団地別）



資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

表 世帯人員世帯数（団地別）

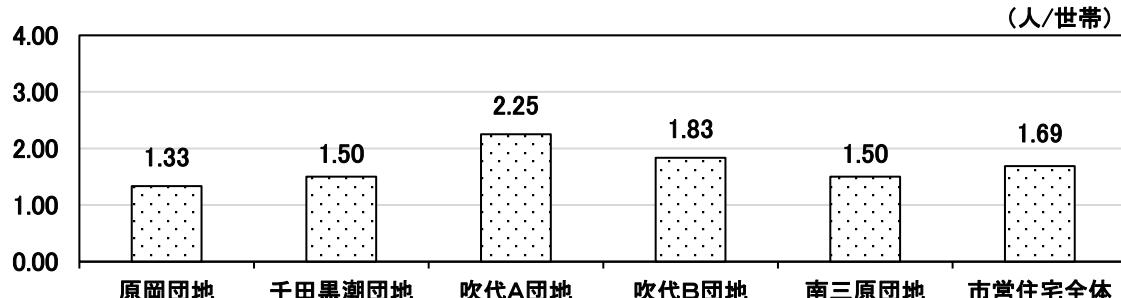
(世帯)

No.	団地名	構造・階数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	入居世帯数合計	管理戸数
1	原岡団地	木造平屋	8	4	0	0	0	12	12
2	千田黒潮団地	木造2階	5	2	1	0	0	8	8
3	吹代A団地	木造2階	4	4	2	1	1	12	12
4	吹代B団地	木造2階	4	1	0	0	1	6	6
5	南三原団地	中層耐火3階	7	1	2	0	0	10	12
市営住宅全体		合計	28	12	5	1	2	48	50
構成比			58.3%	25.0%	10.4%	2.1%	4.2%	100.0%	—

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

※本市の市営住宅の世帯人員数は、5人世帯が最大である。

図 世帯人員の平均（団地別）

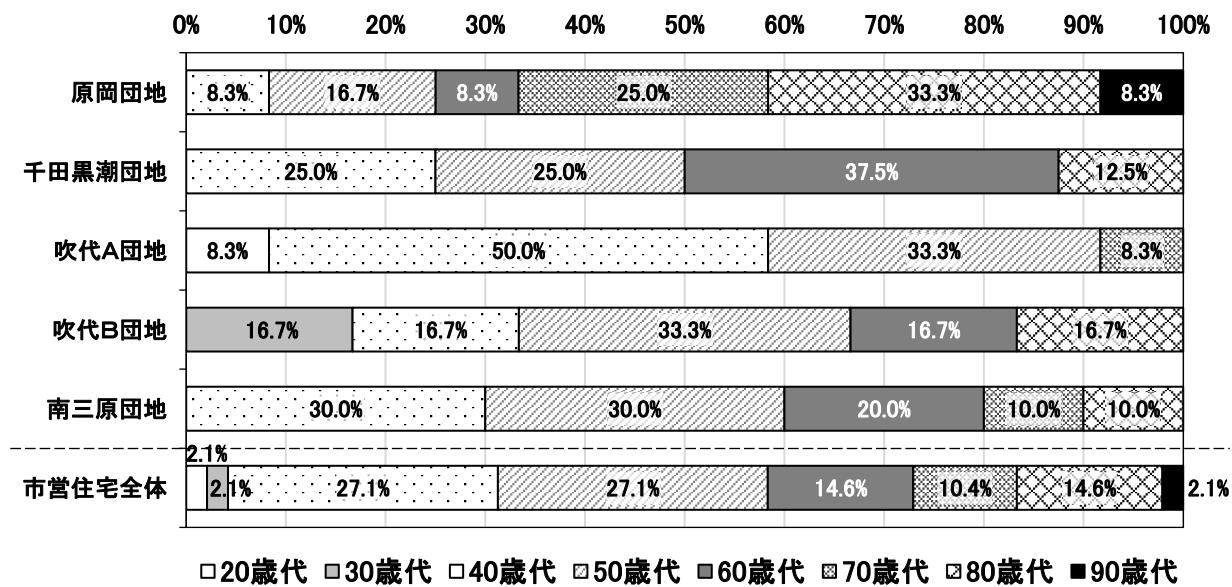


資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

## ②世帯主年齢別世帯の状況

- 市営住宅全体での世帯主年齢は、40歳代と50歳代でそれぞれ27.1%と高く、次いで60歳代と80歳代が14.6%、70歳代が10.4%となっている。

図 世帯主年齢別世帯構成比（団地別）



資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

表 世帯主年齢別世帯数（団地別）

(世帯)

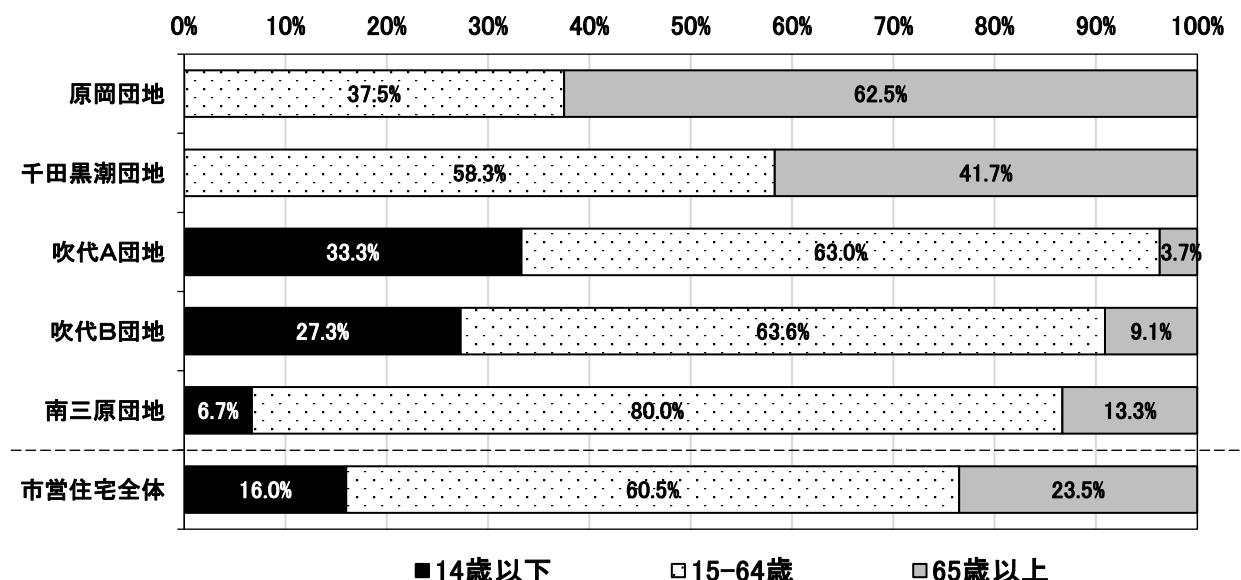
No.	団地名	構造・階数	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳以上	入居世帯数合計	管理戸数
1	原岡団地	木造平屋	0	0	1	2	1	3	4	1	12	12
2	千田黒潮団地	木造2階	0	0	2	2	3	0	1	0	8	8
3	吹代A団地	木造2階	1	0	6	4	0	1	0	0	12	12
4	吹代B団地	木造2階	0	1	1	2	1	0	1	0	6	6
5	南三原団地	中層耐火3階	0	0	3	3	2	1	1	0	10	12
市営住宅全体	合計		1	1	13	13	7	5	7	1	48	50
	構成		2.1%	2.1%	27.1%	27.1%	14.6%	10.4%	14.6%	2.1%	100.0%	-

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

### 3 入居者の年齢構成

- 市営住宅全体の入居者年齢3区分構成は、15-64歳が60.5%と最も高く、次いで65歳以上が23.5%、14歳以下が16.0%となっている。
- 団地別でみると、原岡団地の入居者の年齢構成は、65歳以上が62.5%と6割を占めている。

図 入居者の年齢3区分構成比（団地別）



資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

表 入居者年齢3区分の構成（団地別）

(人)

No.	団地名	構造・階数	14歳以下	15-64歳	65歳以上			入居者数 合計
					65-74歳	75歳以上	合計	
1	原岡団地	木造平屋	0	6	2	8	10	16
2	千田黒潮団地	木造2階	0	7	4	1	5	12
3	吹代A団地	木造2階	9	17	0	1	1	27
4	吹代B団地	木造2階	3	7	0	1	1	11
5	南三原団地	中層耐火3階	1	12	0	2	2	15
市営住宅全体		合計	13	49	6	13	19	81
		構成比	16.0%	60.5%	7.4%	16.0%	23.5%	100.0%

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

#### 4 居住面積水準

- ・居住面積水準に照らして最低居住面積水準未満の状況をみると、全5団地において水準未満の世帯はない。
- ・世帯人員別でみると、単身世帯及び2人世帯が総入居世帯の8割以上を占めることから、充足した住戸規模（専有面積）を供給していると言える。

表 世帯人員別世帯数と居住面積水準

(世帯)

No.	団地名	最低居住面積水準（下段：世帯人員）					合計 (世帯)	住戸 規模 (m <sup>2</sup> )	居住面積水準 未満	
		25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>			未満 世帯	未満 世帯率
		1人	2人	3人	4人	5人				
1	原岡団地	8	4	0	0	0	12	57.41	0	0.0%
2	千田黒潮団地	5	2	1	0	0	8	64.44	0	0.0%
3	吹代A団地	4	4	2	1	1	12	74.79	0	0.0%
4	吹代B団地	4	1	0	0	1	6	74.79	0	0.0%
5	南三原団地	7	1	2	0	0	10	63.69	0	0.0%
市営住宅全体 合計		28	12	5	1	2	48	—	0	0.0%

注1：入居者を全員成人として算定する。

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

注2：住戸規模（専有面積）は、団地ごとの最大専有面積とする。

※本市の市営住宅の世帯人員数は、5人世帯が最大である。

#### 参考 最低居住水準面積

		世帯人数別の最低居住面積（単位：m <sup>2</sup> ）						
① 単身者：25 m <sup>2</sup>		単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人 以上
② 2人以上の世帯：10m <sup>2</sup> ×世帯人数+10m <sup>2</sup>		25	30	40	50	60	70	80 以上

住生活基本計画における「居住面積水準」より

## 5 収入分位

- 市営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じてⅠ分位からⅧ分位までの8段階に区分している。入居時の資格は第Ⅳ分位以下（本来階層）までとなっている。
- 市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（Ⅳ分位まで）が89.6%、本来階層以外（Ⅴ分位以上）が8.4%となっている。
- 収入分位別の世帯割合は、Ⅰ分位が72.9%と最も多い。
- 団地別でみると、原岡団地のⅠ分位が9割を超える。

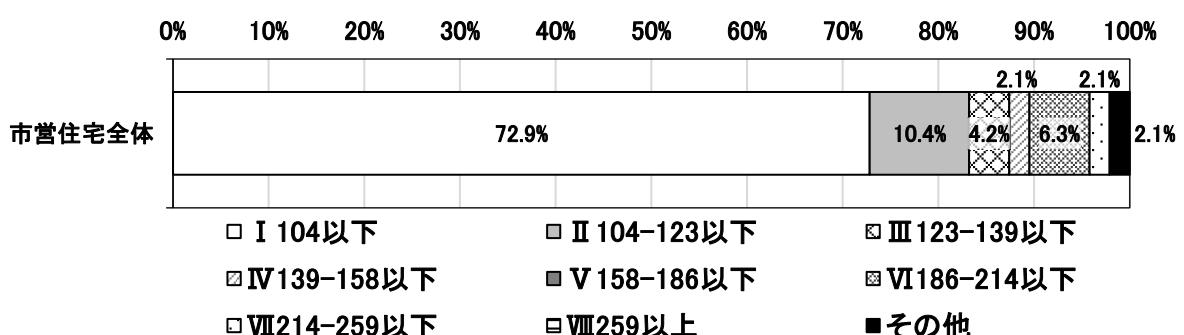
表 収入分位別世帯数（団地別）

（世帯）

世 帯 数	No.	団地名	管理 戸数	入居 世帯	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）								合計	
					Ⅰ 104 以下	Ⅱ 104-123 以下	Ⅲ 123-139 以下	Ⅳ 139-158 以下	Ⅴ 158-186 以下	Ⅵ 186-214 以下	Ⅶ 214-259 以下	Ⅷ 259 以上		
					その他									
世 帯 数	1	原岡団地	12	12	11	0	0	0	0	0	1	0	0	12
	2	千田黒潮団地	8	8	5	2	1	0	0	0	0	0	0	8
	3	吹代A団地	12	12	9	0	1	0	0	1	0	0	1	12
	4	吹代B団地	6	6	4	1	0	0	0	1	0	0	0	6
	5	南三原団地	12	10	6	2	0	1	0	1	0	0	0	10
	市営住宅全体				50	48	35	5	2	1	0	3	1	48
構 成 比	1	原岡団地	12	12	91.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	100.0%
	2	千田黒潮団地	8	8	62.5%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	3	吹代A団地	12	12	75.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	100.0%
	4	吹代B団地	6	6	66.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	5	南三原団地	12	10	60.0%	20.0%	0.0%	10.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	市営住宅全体				50	48	72.9%	10.4%	4.2%	2.1%	0.0%	6.3%	2.1%	0.0%

資料：南房総市（令和3（2021）年4月1日現在）

図 収入分位別世帯構成比（全体）



資料：南房総市（令和3（2021）年4月1日現在）

## 6 応募倍率の状況

- 令和2（2020）年度の応募状況は、募集戸数4戸に対し、応募世帯数が16世帯で、応募倍率は4.0倍となっている。
- 過去5年間の応募倍率の推移をみると、平成28（2016）年度の5.0倍が最も高く、募集のある年度の応募倍率はいずれも4.0倍以上である。

表 年度別応募状況

年 度	募集戸数 (a)	応募世帯数* (b)	応募倍率(a/b)
H28(2016)	1	5	5.0
H29(2017)	0	0	—
H30(2018)	1	4	4.0
H31/R1(2019)	0	0	—
R2(2020)	4	16	4.0
合計(5年間)	6	25	—
平均(5年間)	1.2	5.0	4.2

\*応募世帯数は資格なしを除いた数

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

## 7 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

### ○収入超過者に対する取組状況

- 毎年11月頃に全入居者に次年度の家賃を通知しているが、収入超過者に認定された者に対しては、収入超過者認定決定通知書を送付している。
- 収入超過者には、市営住宅の明け渡し努力義務があり、通知書の送付後、面談を実施し、収入認定に関する説明を行うとともに、明渡の意向や今後の収入の見通しを伺い、明け渡しに努めている。

### ○高額所得者に対する取組状況

- 高額所得者に認定された世帯に関しては、明渡請求前に明け渡しの意向があるかを確認し、自主的な明け渡しに努めている。
- 近年の高額所得者はいない。

表 収入超過者・高額所得者の状況（年度別）

（世帯）

年 度	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31/R1 (2019)	R2 (2020)	平 均 (5年間)
収入超過者	6	4	3	8	5	5.2
高額所得者	0	0	0	0	0	0

資料：南房総市(令和3(2021)年4月1日現在)

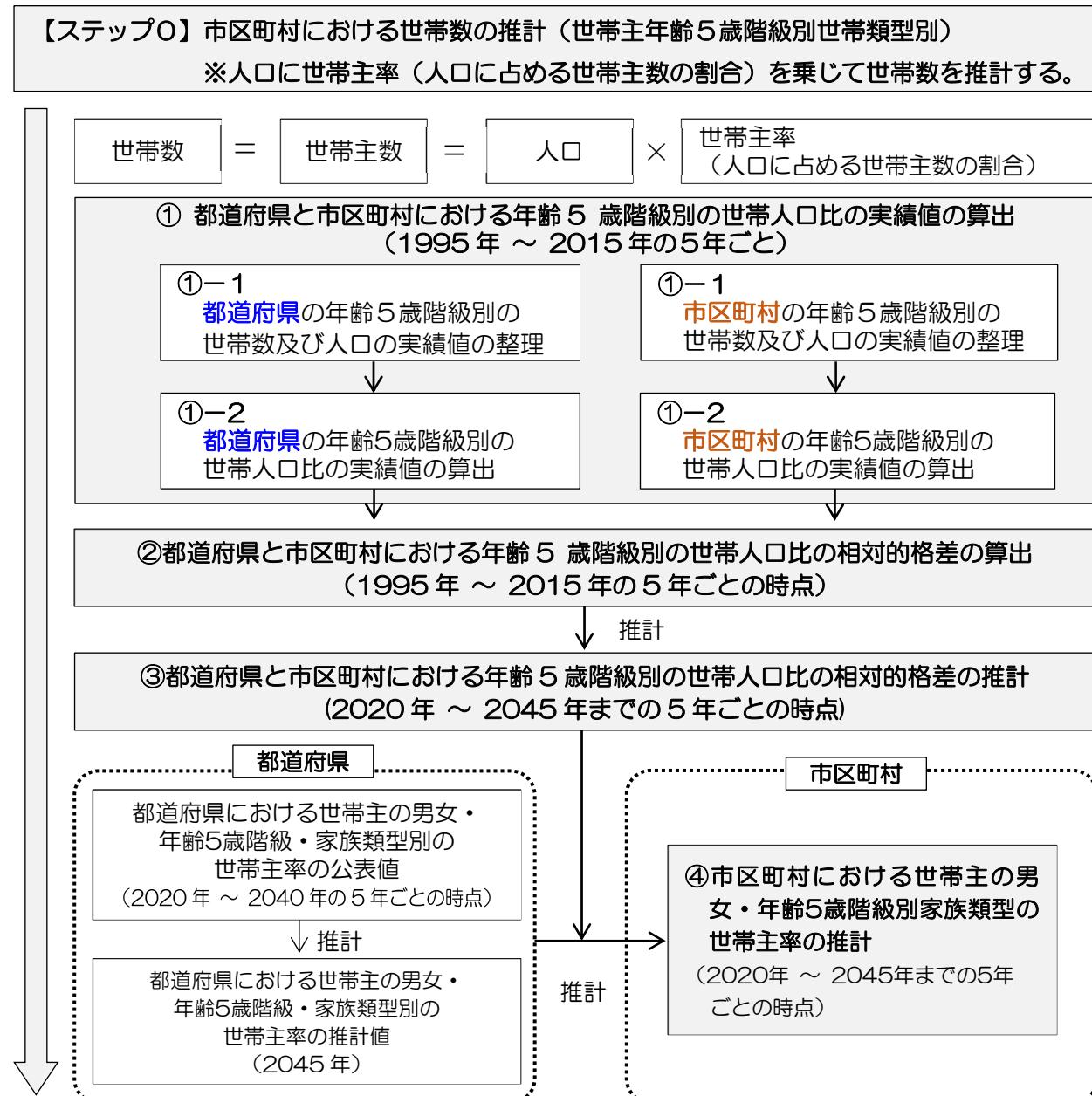
### 1-3 市営住宅の需要推計

#### 1 著しい困窮年収水準未満の世帯数（要支援世帯数の推計）の推計

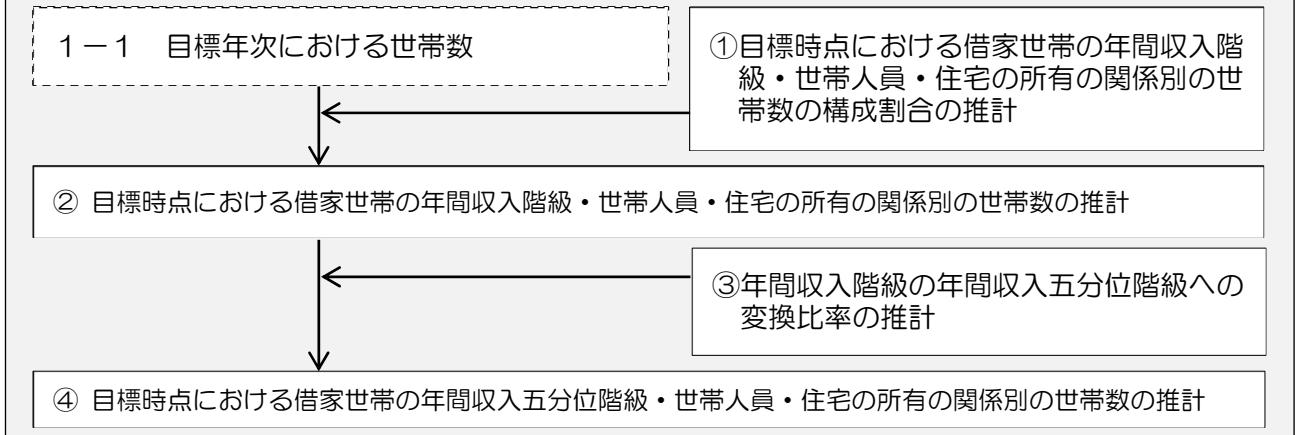
##### （1）住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計）の算定方法

- ・令和3年10月に国土交通省より配信のあった「国土技術政策総合研究所資料 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説」の考えに基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計）」を行い、将来（30年程度の中長期）における公営住宅の施策対象世帯数のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収水準未満世帯）を推計する。
- ・推計の流れは、「世帯数推計支援プログラム（都道府県・市区町村）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」から、本市における著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計（要支援世帯数の推計）を以下のとおりの手順で実施する。

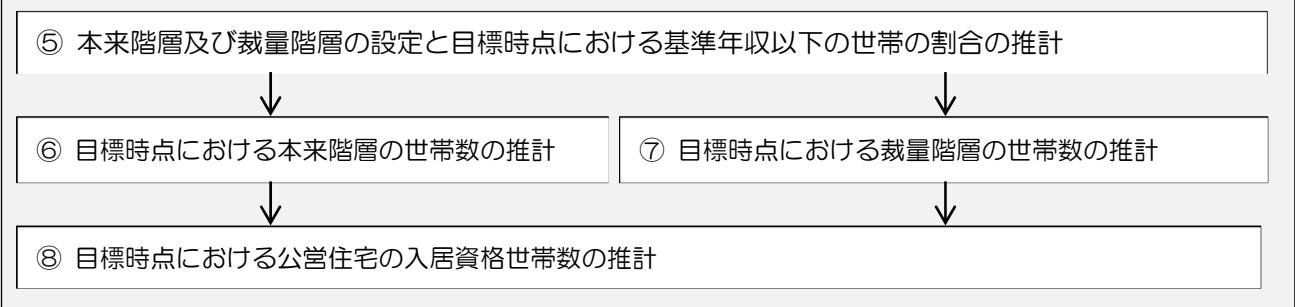
#### 図 将来のストック量の推計の流れ



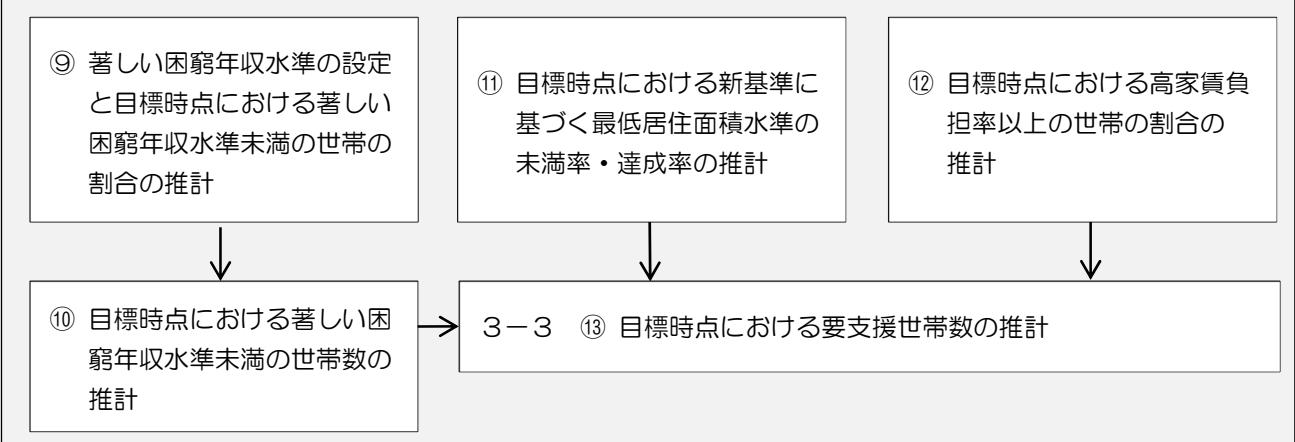
**【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計**



**【ステップ2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計**



**【ステップ3】目標時点における要支援世帯数の推計**



## (2) 都道府県と市区町村における世帯数の推計プログラム【ステップ0】

- ・世帯推計プログラム（都道府県）及び世帯推計プログラム（市区町村）の推計結果は以下のとおりとなる。

### ①都道府県別世帯数の推計結果（千葉県）



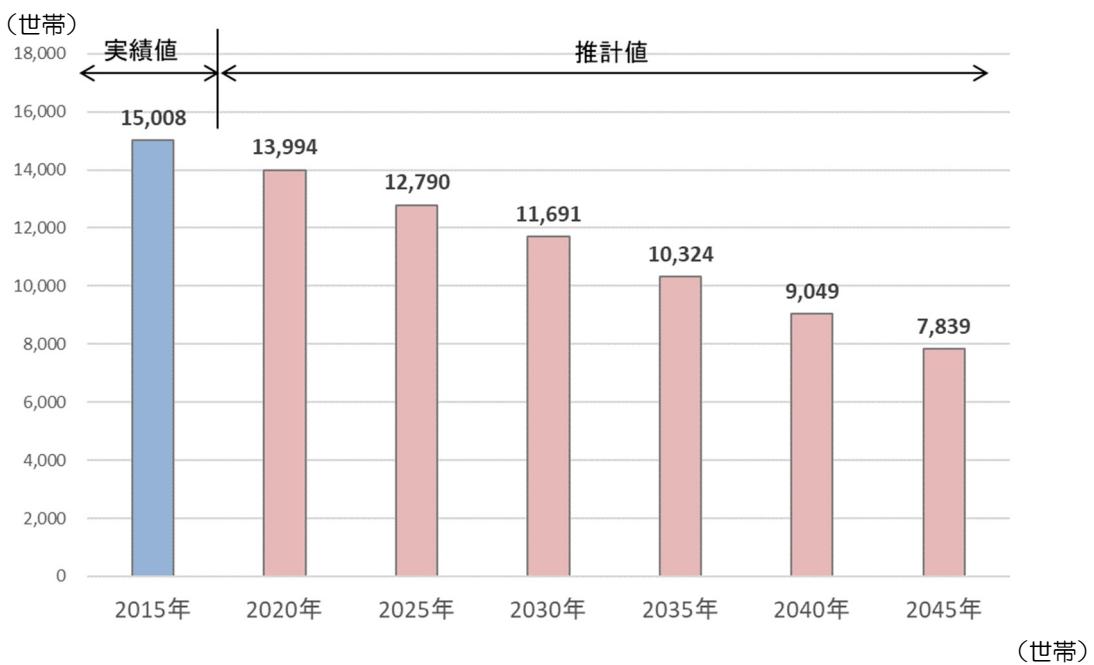
世帯主 の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	2,604,839	2,668,652	2,688,267	2,668,589	2,620,241	2,559,331	2,488,430
20歳未満	14,302	13,529	12,957	12,330	11,942	11,127	10,810
20～24歳	80,903	83,518	80,186	76,633	71,427	68,629	62,376
25～29歳	122,911	121,444	122,944	117,212	111,560	104,203	98,963
30～34歳	155,149	140,948	137,972	139,263	132,548	126,205	118,585
35～39歳	189,146	169,645	152,689	149,536	151,704	144,591	138,373
40～44歳	244,509	206,831	183,414	164,185	161,305	164,120	156,595
45～49歳	234,243	265,169	222,319	196,132	174,660	171,596	175,239
50～54歳	213,275	243,705	276,260	232,352	204,495	181,659	178,339
55～59歳	197,952	219,406	252,760	286,495	241,784	215,757	189,936
60～64歳	232,708	200,152	222,301	257,046	291,568	243,399	215,095
65～69歳	286,301	230,528	199,283	222,247	258,568	292,519	240,649
70～74歳	242,518	272,711	220,409	190,547	213,017	248,223	277,885
75～79歳	187,987	228,904	260,392	210,935	182,675	204,060	234,302
80～84歳	124,473	158,961	194,961	225,213	182,835	159,107	179,222
85歳以上	78,462	113,200	149,419	188,463	230,153	224,135	212,061

### 【推計条件設定（都道府県）】

NO	設定する推計条件	選択肢
1	2045年時点の世帯主率の推計方法	線形近似・対数近似・指數近似のうち決定係数の最も高い近似式による推計値

※一般的な公営住宅の標準設定を選択する。

## ②市区町村別世帯数の推計結果（南房総市）



世帯主の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	15,008	13,994	12,790	11,691	10,324	9,049	7,839
20歳未満	14	12	11	9	8	6	5
20～24歳	82	74	68	61	54	49	41
25～29歳	141	115	102	92	78	72	61
30～34歳	260	207	172	150	139	115	109
35～39歳	441	359	290	241	216	202	167
40～44歳	628	515	405	319	265	232	211
45～49歳	714	710	577	454	350	290	251
50～54歳	847	729	696	577	425	310	240
55～59歳	1,217	1,021	952	980	805	640	488
60～64歳	1,798	1,374	1,185	1,144	1,177	962	758
65～69歳	2,423	1,917	1,478	1,300	1,281	1,324	1,065
70～74歳	2,092	2,410	1,901	1,462	1,287	1,272	1,295
75～79歳	1,707	1,884	2,168	1,724	1,316	1,147	1,112
80～84歳	1,438	1,359	1,482	1,737	1,340	998	847
85歳以上	1,205	1,307	1,303	1,439	1,584	1,430	1,187

### 【推計条件設定（市区町村）】

NO	設定する推計条件	選択肢
1	世帯人口比の相対的格差の推計方法	線形近似・対数近似・指數近似のうち決定係数の最も高い近似式による推計値
2	該当都道府県における2045年時点の世帯主率の推計方法	線形近似・対数近似・指數近似のうち決定係数の最も高い近似式による推計値
3	対象市区町村における将来世帯主率の設定方法	対象市区町村における将来世帯主率の推計値

※一般的な公営住宅の標準設定を選択する。

### (3) 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの推計条件の設定

- 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計（要支援世帯数の推計）の算定は、以下の推計条件を自ら設定する構成となっている。

#### 【推計条件設定（要支援世帯数の推計）】

青字：本推計結果における選択項目（推計の標準設定）

NO	設定する推計条件	選択肢
①	「借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計
②	「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計
③	「本来階層の年間収入五分位階級の上限値（収入基準）」	1. 政令月収15.8 万円以下（収入分位25%相当） 2. 政令月収13.9 万円以下（収入分位20%相当） 3. 政令月収12.3 万円以下（収入分位15%相当） 4. 政令月収10.4 万円以下（収入分位10%相当）
④	「裁量階層の年間収入五分位階級の上限値（収入基準）」	1. 政令月収25.9 万円以下（収入分位50%相当） 2. 政令月収21.4 万円以下（収入分位40%相当） 3. 政令月収18.6 万円以下（収入分位32.5%相当） 4. 政令月収15.8 万円以下（収入分位25%相当）
⑤	推計にあたっての「裁量階層」の扱い	1. 推計にあたって、裁量階層を含める 2. 推計にあたって、裁量階層は除く
⑥	本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	1. 25 歳以上 2. 30 歳以上 3. 40 歳以上 4. 50 歳以上 5. 60 歳以上 6. 75 歳以上
⑦	本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計
⑧	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	1. 25 歳以上 2. 30 歳以上 3. 40 歳以上 4. 50 歳以上 5. 60 歳以上 6. 75 歳以上
⑨	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計
⑩	裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	1. 子どもが6 歳未満 2. 子どもが12 歳未満 3. 子どもが15 歳未満 4. 子どもが18 歳未満 5. 18 歳未満の子どもが3人以上
⑪	裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計
⑫	優遇入居等を行っている場合の対象世帯の政令月収の基準	数値を入力（10.4 万円／月以下）
⑬	優遇入居等の基準年収以下の世帯の割合の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計

⑯	家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	1. 地域補正を考慮しない
		2. 地域補正を考慮する
⑯	公営住宅の家賃算定における各地方公共団体の「市町村立地係数」 ・【一般市版】：対象市の数値を入力 (政令市1.0、一般市：0.8) ⇒南房総市の市町村立地係数：0.7を設定する ※1	
⑯	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満の世帯の割合の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計
⑯	採用する「著しい困窮年収水準未満の世帯」の算出方法	1. 優遇入居等の基準年収以下の世帯 2. 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯
⑯	最低居住面積水準未満率の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計
⑯	最低居住面積水準達成率の推計にあたっての「誘導居住面積水準達成世帯」の扱い	1. 誘導居住面積水準達成世帯を含む 2. 誘導居住面積水準達成世帯を除く
⑯	高家賃負担世帯率の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 2. 直近値の固定適用による推計

◆本推計は、一般的な公営住宅の標準設定（デフォルト設定）を採用している。

※1：⑯家賃負担限度率の設定における地域補正については、南房総市の立地係数「0.7」を設定する。

## 【推計条件設定まとめ】

### 【推計条件】

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法	⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
2-①-1. 公営住宅収入基準 ・「本来階層の収入分位の上限値」 ・「裁量階層の収入分位の上限値」	⇒ 本来階層：政令月収 15.8 万円以下 ⇒ 裁量階層：政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 60歳以上 を対象 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」 ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 60歳以上 を対象 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等） ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」 ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	⇒ 子どもが6歳未満 を対象 ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用
3-②. 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法  ・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒ 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯 を適用 ⇒ 優先入居等対象：政令月収 10.4 万円以下 ⇒ 地域補正を考慮する を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上」の世帯の割合の推計方法	⇒ 誘導居住面積水準達成世帯を除く ⇒ 対数近似によるトレンド推計 を適用

#### (4) 南房総市における著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

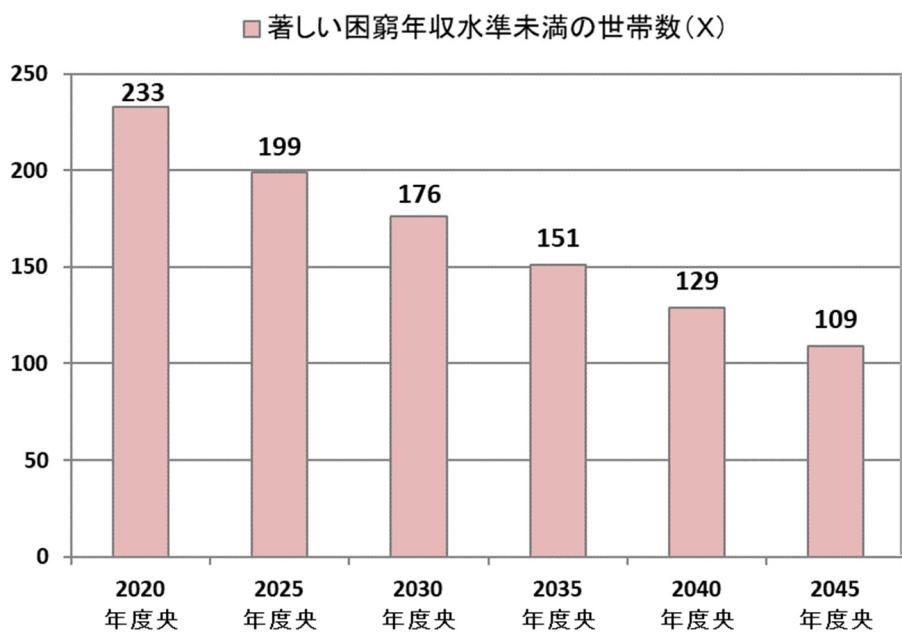
- 本市における著しい困窮年収水準未満世帯数は、2045年度央は**109世帯**と推計される。

##### ■著しい困窮年収水準未満の世帯の総数

単位：年度央	2020	2025	2030	2035	2040	2045
著しい困窮年収水準未満の世帯数 (単位：世帯)	233	199	176	151	129	109
	100.0%	85.4%	75.5%	64.8%	55.4%	46.8%

※年度央：国勢調査及び住宅土地統計調査の実施は10月1日であり、当該日が年度の中央に当たることから、推計プログラムでは当該日を年度央と記載している。

##### ■著しい困窮年収水準未満の世帯



##### ■著しい困窮年収水準未満の世帯数（世帯人員別） (世帯)

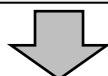
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	72	67	61	53	46	40
2人	64	54	45	37	30	25
3人	39	30	23	17	13	10
4人	17	4	3	2	1	1
5人	39	41	42	39	36	32
6人以上	2	2	2	2	2	1
合計	233	199	176	151	129	109

## 2 将来のストック量の推計

- 平成30年1月に国土交通省住宅局住宅総合整備課から事務連絡のあった、「著しい困窮年収水準未満の世帯」への対応の考え方を踏まえ、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含む借家）に居住する「著しい困窮年収水準未満の世帯」へ対する、公営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量の妥当性を確認する。

### ステップ1 ストック推計結果の整理

- ストック推計結果に基づき、2045年度までの著しい困窮年収水準未満の世帯の推移を表形式等で整理する。（⇒P40 参照）



### ステップ2 住宅ストックの概況の把握

- 平成30年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、現在の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。（⇒P40 参照）



### ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

#### ① 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

- 平成30年の住宅・土地統計調査結果を用いて、現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。（⇒P41 参照）

#### ② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- 「低廉な家賃」⇒住宅扶助費※一般基準上限額以内の家賃を低廉な家賃と設定（⇒P42 参照）

※生活保護法に位置付けられている8種類の扶助の一つ。住宅扶助（家賃・間代等）の限度額（共益費・管理費は含まない）は世帯の人数等によって異なる。

- 「一定の質」⇒最低居住水準を満たす住宅を一定の質と設定（⇒P42 参照）

#### ③ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- 「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。（⇒P43 参照）

- 「民間借家（専用住宅）数」に対する「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の割合と同程度の住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅」とする。（⇒P43 参照）



### ステップ4 著しい困窮年収水準未満の世帯への対応と2045年度までの目標管理戸数の確認

- 2045年度までの著しい困窮年収水準未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理する。（⇒P44 参照）
- 「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2045年度（令和27年度）の目標管理戸数を設定する。（⇒P44 参照）

## ステップ1 ストック推計結果の整理

- ・推計結果に基づき、本市におけるストック推計結果を整理する。

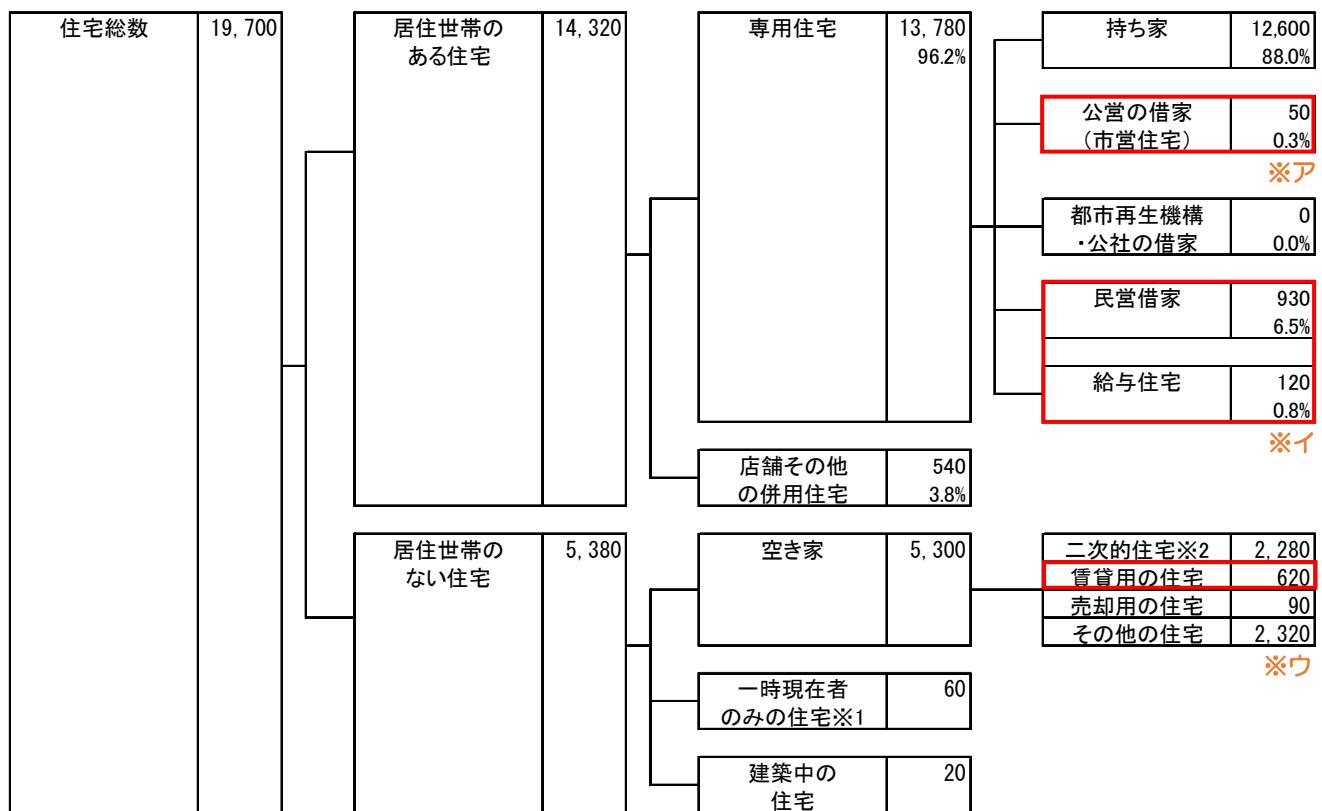
単位：年度	2020	2025	2030	2035	2040	2045
総世帯数（南房総市） (単位：世帯)	13,994 100.0%	12,790 91.4%	11,691 83.5%	10,324 73.8%	9,049 64.7%	7,839 56.0%
著しい困窮年収水準未満 の世帯数（単位：世帯）	233 100.0%	199 85.4%	176 75.5%	151 64.8%	129 55.4%	109 46.8%

※%は2020年度を基準にした場合の増減割合

## ステップ2 住宅ストックの概況の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、本市の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。

(単位：戸)



※1: ()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。

※2: 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もない住宅

※3: 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※4: 住宅・土地統計(第1表・第7表等)の複数の統計及び公営借家等に実数値を用いているため、内訳合計が100%にならない。

※ア: 「公営の借家」は、平成30年住宅・土地統計調査の70戸であるが、令和2年(2020年)時点で管理している実数値50戸を当てはめ、2020年度(R2年)以降の推計値には、現在、市の管理する公営住宅管理戸数50戸の実数を維持管理したものとして当てはめることとする。

※イ: 「民間賃貸住宅」は、民営借家930戸と給与借家120戸の総数1,050戸である。

※ウ: 「空き家となっている賃貸用の住宅」は、620戸ある。

資料: 平成30年住宅・土地統計調査

### ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

#### ① 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

- ・国交省が提示している平成30年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計 都道府県編（都道府県・市町村）市区町村 第131表）」、を用いて民間賃貸住宅の市場家賃等を把握する。

南房総市	総数	1~5,000円	5,000~10,000	10,000~15,000	15,000~20,000	20,000~25,000	25,000~30,000	30,000~40,000	40,000~50,000	50,000~60,000	60,000~70,000	70,000~80,000
民営借家（専用住宅）総数	930	10	30	30	30	30	210	140	190	100	100	20
29㎡以下	120			10	10	20	50	10	10	10	10	
30~49㎡	340		20	20	20		70	100	90	10	10	
50~69㎡	200	10	10			10	30	20	60	30		
70~99㎡	150						20	20	20	50	10	
100~149㎡	90						40		10		10	
150㎡以上	40						10		10			

資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### ② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・国交省は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」を以下の枠内の条件を満たすものと提示している。
- ・ただし、本市の「住宅扶助費一般基準上限額」が国交省の前提条件と数値が異なること等の課題があるため、国交省の提示した考え方を踏まえつつ、本市の実態に即した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅（以後、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」という。）の算定を行う必要がある。

#### ■国交省が提示した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」

- ①A市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は20,000円未満、2人以上の世帯については、30,000円未満を「低廉な家賃」と考える。
- ②住宅面積が25平方メートル以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

#### 【設定条件】（A市の場合）

級地	1人	2人	3~5人	6人	7人以上
3級地	24,200円	29,000円	31,500円	34,000円	38,000円

- ・今回の算定においては「【I】住宅扶助費一般基準上限額以下、【II】最低居住水準以上、【III】昭和56（1981）年以降建設」の民間賃貸住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」と定義した上で、本市の実態に即した算定を行う。

## 【南房総市における設定条件】

### 【I】住宅扶助費一般基準上限額（千葉県）

級地	1人	2人	3~5人	6人	7人以上
1級地	46,000	55,000	59,800	64,000	71,800
2級地	41,000	49,000	53,000	57,000	64,000
3級地	37,200	45,000	48,400	52,000	58,100

【3級地-1】銚子市、館山市、木更津市、茂原市、成田市、東金市、旭市、勝浦市、鴨川市、君津市、富津市、袖ヶ浦市、白井市、匝瑳市、香取市、印旛郡（酒々井町）

【3級地-2】上記に掲げた以外の市町村

### 【II】最低居住水準

1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

※2人以上は「人数×10 m<sup>2</sup>+10 m<sup>2</sup>」

### 【III】耐震性の確保（昭和 56（1981）年以降に建設）

- ・国交省が提示している平成 30 年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計都道府県編（都道府県・市町村）市区町村 第 6-2 表）」を用いて本市の民間賃貸住宅における耐震化率を把握する。  
⇒南房総市の民営借家における耐震化率は、65.9%である。

#### ■最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限額以下に該当する民間賃貸住宅

	1万円	1~2万円	2~3万円	3~4万円	4~5万円	5~6万円	6~7万円
29 m <sup>2</sup> 未満	×	×	×	×	×	×	×
30 m <sup>2</sup> 以上 49 m <sup>2</sup> 未満	○	○	○	○	×	×	×
50 m <sup>2</sup> 以上 69 m <sup>2</sup> 未満	○	○	○	○	×	×	×
70 m <sup>2</sup> 以上 99 m <sup>2</sup> 未満	○	○	○	○	○	×	×
100 m <sup>2</sup> 以上	○	○	○	○	○	×	×

※：「○」の民間賃貸住宅のうち、耐震性の確保された（耐震化率=65.9%）が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」となる。

	総数	1万円	1~2万円	2~3万円	3~4万円	4~5万円	5~6万円	6~7万円	7~8万円	8万円	不詳を除く
29 m <sup>2</sup> 以下	120	0	10	30	50	10	10	10	0	0	
30~49 m <sup>2</sup>	340	0	40	20	70	100	90	10	10	0	
50~69 m <sup>2</sup>	170	10	10	10	30	20	60	30	0	0	
70~99 m <sup>2</sup>	120	0	0	0	20	20	20	50	10	0	
100 m <sup>2</sup> 以上	90	0	0	0	50	0	20	0	10	10	
総計	840	10	60	60	220	150	200	100	30	10	

網掛け部分の総数「280 戸」の民間賃貸住宅のうち、耐震性の確保された（耐震化率=65.9%）

が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】」となる。

### ③ 本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定」を踏まえて、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

#### ① 「民間賃貸住宅」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅	280戸	a
本市の民間賃貸住宅のうち昭和56年以降に建設した割合	65.9%	b
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】	185戸	$c = a \times b$

- ・現在賃貸物件として活用されている賃貸住宅のうち **185戸** が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

#### ② 「賃貸用の空家」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	185戸	$c = a \times b$
民間賃貸住宅の総数 <b>…※イ</b>	1,050戸	d
民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合	17.6%	$e = c / d$ ( $e = 185 / 1,050$ )
空家となっている賃貸用の住宅 <b>…※ウ</b>	620戸	f
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【賃貸用の空家】	109戸	$g = f \times e$ ( $e = 620 \times 17.6\%$ )

- ・ただし、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の 185 戸以外に「空家となっている賃貸用の住宅」が 620 戸あり、このうち 17.6% の **109 戸** についても「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に含めることができる。
- ・以上のことから、本市には 185 戸 + 109 戸 の合計 **294 戸** が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

#### ステップ4 著しい困窮年収水準未満世帯への対応と2045年度（令和27年度）の目標管理戸数の確認

- 2045年度央の「著しい困窮年収水準未満世帯数」は109世帯と推計される。一方で備考欄に示すような考え方に基づくと2045年度の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は165戸在するものと考えられ、将来ストック推計結果による2045年度の市営住宅（50戸）と合わせて215戸であり、106戸充足している。

時期 (単位:現状値は「年度」/推計値は「年度央」)			現状値*1	推計値(将来値)						備考	
			2020	2025	2030	2035	2040	2045			
			R2	R7	R12	R17	R22	R27			
1.世帯数(世帯)			13,994	12,790	11,691	10,324	9,049	7,839	「国総研」の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより		
			100.0%	91.4%	83.5%	73.8%	64.7%	56.0%		R2(2020)年にに対する割合	
2.ストック(著しい困窮年収水準未満世帯) 推計結果(単位:世帯) (A) <span style="color: purple;">※1</span>			233	199	176	151	129	109	「国総研」の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより 【必要量】		
			100.0%	85.4%	75.5%	64.8%	55.4%	46.8%		R2(2020)年にに対する割合	
3.対応 (単位: 世帯)	公営 住宅	市営 (実数値)	50	50	50	50	50	50	現在の市営住宅の管理戸数 50戸を当面の間維持すると仮定した場合		
		県営	0	0	0	0	0	0			
		小計 (B)	50	50	50	50	50	50			
	低家賃かつ 一定の質が 確保された UR・公社住 宅等	UR・公社	0	0	0	0	0	0			
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0			
		小計	0	0	0	0	0	0			
	低家賃かつ 一定の質が 確保された 民間賃貸住 宅等	民間賃貸住宅	185	169	155	136	120	104	※1 世帯数の減少に 合わせて変動す ると仮定		
		賃貸用の空家	109	100	91	80	70	61			
		小計 (C)	294	269	246	216	190	165			
「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び「公営住宅」合計 (D)			344	319	296	266	240	215	【対応可能量】 (B)+(C)=(D)		
将来のストック量の推計に基づく住宅供給の 充足される戸数 【充足量】 (E)			111	120	120	115	111	106	(E)=(A)-(D)		

\*1:民間賃貸住宅については、

平成30年住宅・土地統計調査の結果を現状値と想定

※1:世帯数の増減に合わせて変動すると仮定

### 参考：特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果の確認

- ・住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムは、著しい困窮年収水準未満世帯の推計に加え、「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計も可能となっている。
- ・「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計とは、公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を図1に示す4類型に区分し、各類型の該当する世帯数を要支援世帯数として示すものである。

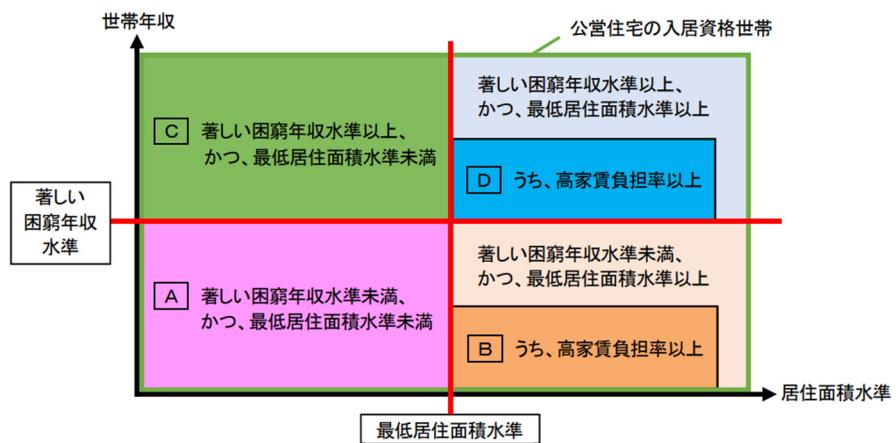
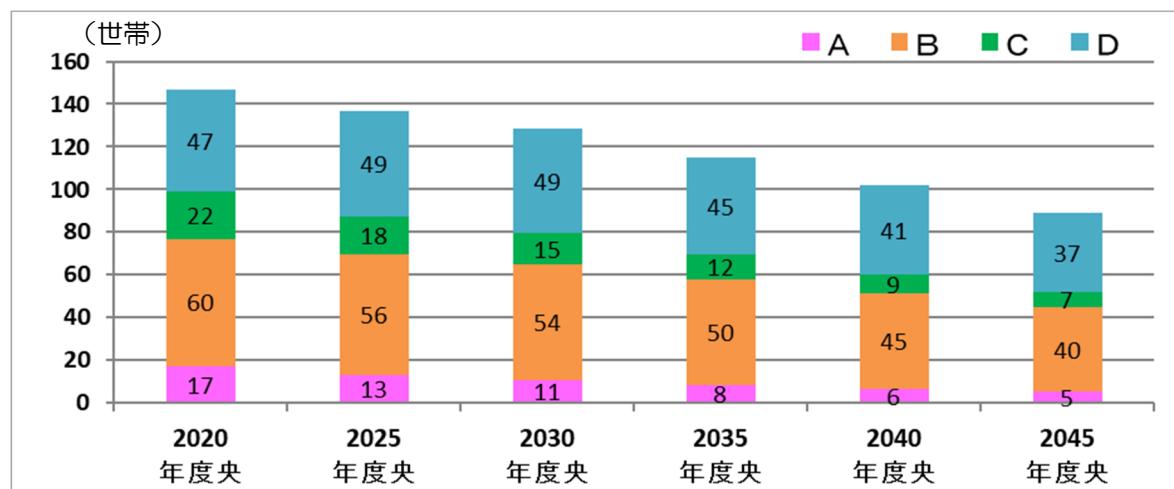


図1：要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型

### ■本市における特定のニーズを有する要支援世帯数



	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	17	13	11	8	6
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	60	56	54	50	45
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	22	18	15	12	9
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	47	49	49	45	37
A+B 合計		77	69	65	58	51
A+C 合計		40	31	25	20	16
A+B+C 合計		99	88	80	69	60
A～D 合計		147	137	128	115	102
						89

- ・2045年度央の「特定のニーズを有する要支援世帯数」は、困窮状況の4類型の世帯数を合算した場合89戸となるが、2045年度央の市営住宅の管理予定戸数50戸に低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の戸数等を含めることで、充足することが確認できる。

#### ④ 南房総市公共施設等総合管理計画 個別計画 との整合性の確認

##### 【市営住宅の維持管理費用に関する縮減の方向性】

- ・南房総市公共施設等総合管理計画 個別計画（令和3年(2021年)）において、総合管理計画に合わせ（平成28年度～令和12年度）、令和12年度までの15年間で解体撤去を計画する公共施設の延床面積を53,846m<sup>2</sup>とし、新設更新を計画している延床面積を18,891m<sup>2</sup>とすることにより、令和12年度に公共施設の総延べ床面積を190,674m<sup>2</sup>に縮減することが示されている。  
(計画目標：平成26年度公共施設の総延床面積を令和12年度に15%縮減)
- ・「長寿命化のコスト見通し・効果」において、長寿命化する場合、令和3年度から令和42年度までの40年間で必要となる総額は約751.8億円、更新費用年平均は約18.8億円となります。従来型と比べ、総額約110億円、年平均約2.7億円の削減が見込まれている。
- ・「市営住宅」に関する方向性を示すに当たり、南房総市公共施設等総合管理計画個別計画との整合性を図る必要があり、本計画においては、①平成26年度の公共施設の総延床面積を令和12年度までに15%縮減、②令和3年度から令和42年度までの40年間での改修や修繕、建替等を踏まえた、適切な管理戸数計画の設定を行う。

##### 【計画最終年における上位計画との整合性】

- ・市営住宅における総床面積の縮減は、平成26年度の13団地（4343.48m<sup>2</sup>）から、9団地（1381.07m<sup>2</sup>）を用途廃止し、建替団地（原岡団地（R2）：659.16m<sup>2</sup>）を新規供給したことにより、4343.48m<sup>2</sup>から3621.57m<sup>2</sup>へ約16.6%縮減が行われており、令和12年度までは現在の5団地を維持管理することとなっている。
- ・市営住宅の管理戸数の縮減は、平成27年4月1日に管理していた79戸から50戸への削減を図っており、管理戸数上では36.7%の削減に対応を行っている。
- ・また、本計画においては、2045年度時点の著しい困窮年収水準未満世帯の推計を実施し、市営住宅と低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等により著しい困窮年収水準未満への対応が図れるとの予測（106戸充足）となっている。このことから、市営住宅管理戸数は、中長期的な観点から市営住宅の入居状況に合わせた適切な管理戸数へ縮減させながら維持管理を行うこととする。

##### ■市営住宅の管理戸数の縮減割合

- ・平成26年度の公共施設の総延床面積を令和12年度までに15%縮減に対応できている。

年度	総合管理計画 縮減の方向性	延床面積 縮減割合	管理戸数 縮減割合	市営住宅の縮減への取組
平成27 (2015)	公共施設の 総延床面積 225,630 m <sup>2</sup>	4343.48m <sup>2</sup>	79戸	<ul style="list-style-type: none"><li>・令和2年までに、9団地（1381.07m<sup>2</sup>）を用途廃止</li><li>・令和2年に原岡団地（659.16m<sup>2</sup>）を新規供給建設</li></ul>
令和12 (2030)	公共施設の 総延床面積を 190,674 m <sup>2</sup> に縮減	3621.57m <sup>2</sup>	50戸	<ul style="list-style-type: none"><li>・令和12年まで、現在の管理戸数を維持管理すると仮定した場合の管理戸数及び総延床面積</li></ul>
縮減割合	15%縮減	約16.6% 縮減	約36.7% 縮減	⇒市営住宅の「延床面積」及び「管理戸数」ともに削減に対応している

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

市営住宅は、住宅セーフティネットを形成する上での基本となるものである。安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた公的住宅ストックを有効に活用していくために以下の方針を定める。

### 2-1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 市営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

#### 1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- 全ての市営住宅について、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（木造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを用いストックの状況の把握を行う。
- 日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

#### 2 修繕の実施方針

- 計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜本計画の修正を行うものとする。

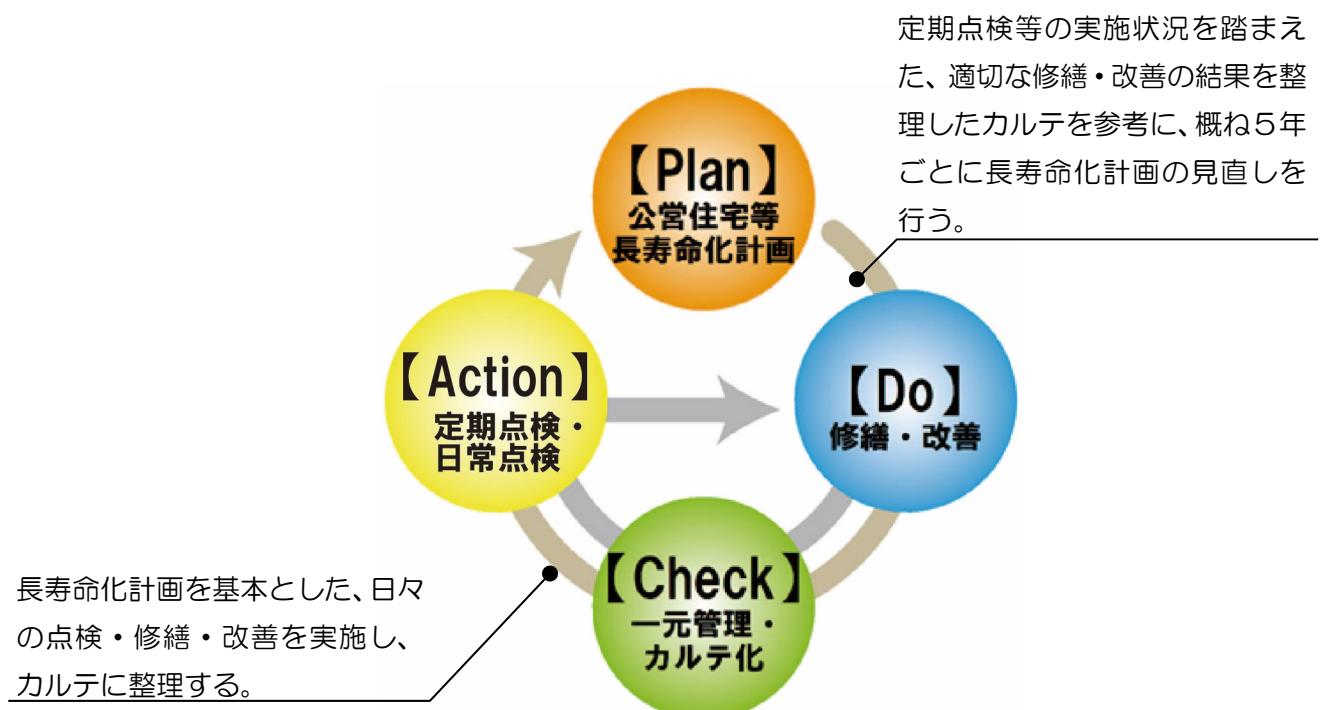
#### 3 データ管理に関する方針

- 定期点検結果及び日常点検結果、修繕・改善履歴は、カルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

## 2-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替を基本とする短いサイクルでの更新ではなく、市営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。
- ・そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

### ■「長寿命化に関する基本方針」に基づくPDCAサイクルの維持管理



## 第3章 計画の対象と事業手法の選定

### 3-1 計画の対象

- ・本計画の対象は、基準年（令和4（2022）年4月1日）において、維持管理を行っている17棟50戸の5団地を対象とする。

表 判定の対象となる市営住宅

基準年：令和4（2022）年4月1日

団地名	構造	管理戸数（戸）	棟数（棟）	建設年度	耐用年限	募集状況	敷地面積（m <sup>2</sup> ）	共同施設
原岡団地	木造平屋	12	6	令和2年度（2020年度）	令和32年度（2050年度）	募集	2,001.63	駐車場
千田黒潮団地	木造2階	8	1	平成7年度（1995年度）	令和7年度（2025年度）	募集	2,021.59	駐車場 駐輪場
吹代A団地	木造2階	12	6	平成6年度（1994年度）	令和6年度（2024年度）	募集	2,273.47	児童遊園 駐車場
吹代B団地	木造2階	6	3	平成8年度（1996年度）	令和8年度（2026年度）	募集	1,680.80	児童遊園 駐車場
南三原団地	耐火3階	12	1	平成3年度（1991年度）	令和43年度（2061年度）	募集	1,634.48	児童遊園 駐車場・物置 給水ポンプ室
市営住宅 総数		50	17				—	

※公営住宅法の耐用年限：木造：30年、耐火造：70年

※耐用年限超過年：建設年度+（公営住宅法の耐用年限+1）

### 3-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

#### 1 事業手法の整理

- 事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下のとおりになる。

表 公営住宅の事業手法の概要

建替	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	<p>公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積0.1ha以上</li> <li>・現在ある公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過</li> <li>・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上</li> <li>・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する</li> </ul>
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	<p>公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業</p> <p>(条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること</li> <li>・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの <ul style="list-style-type: none"> <li>◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの</li> <li>◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの</li> <li>◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの</li> <li>◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開通行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善、宅配ボックスの設置については国の予算年度は問わない。</li> </ul> </li> <li>・当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。</li> <li>・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること</li> </ul>

公営住宅等 ストック総合 改善事業	以下の全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
全面的 改善	<p>公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの</li> <li>・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの</li> <li>・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの</li> </ul> <p>(条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること</li> <li>・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること</li> <li>・以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること <ul style="list-style-type: none"> <li>◇集会所</li> <li>◇児童遊園</li> <li>◇屋外消火栓</li> <li>◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設</li> </ul> </li> <li>・原則として、建築後30年を経過したものであること</li> <li>・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること</li> </ul>
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

## 2 事業手法の選定フロー

- ・事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

表 事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

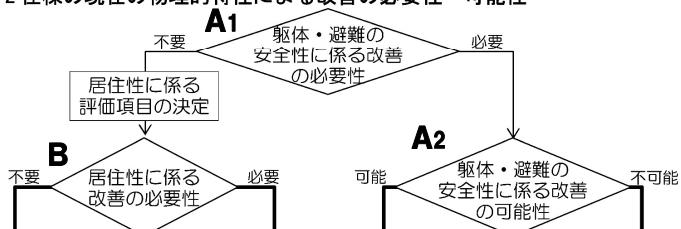
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- i) ~ iii) 全てが適用に適する
- i) 需要
- ii) 効率性
- iii) 立地

左記以外

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



②-1	②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地		維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地		維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【A グループ】

③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【B グループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

新規整備	③-2	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）		優先的な対応が必要（改善不可能）	
		継続管理する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
		当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

- ・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.25）及び様式1～3（P.52）として整理する。

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）

### 3 1次判定

- 以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

#### 【1次判定：②—1】

##### [1] 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

- 以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

#### 【判定内容：②—1】

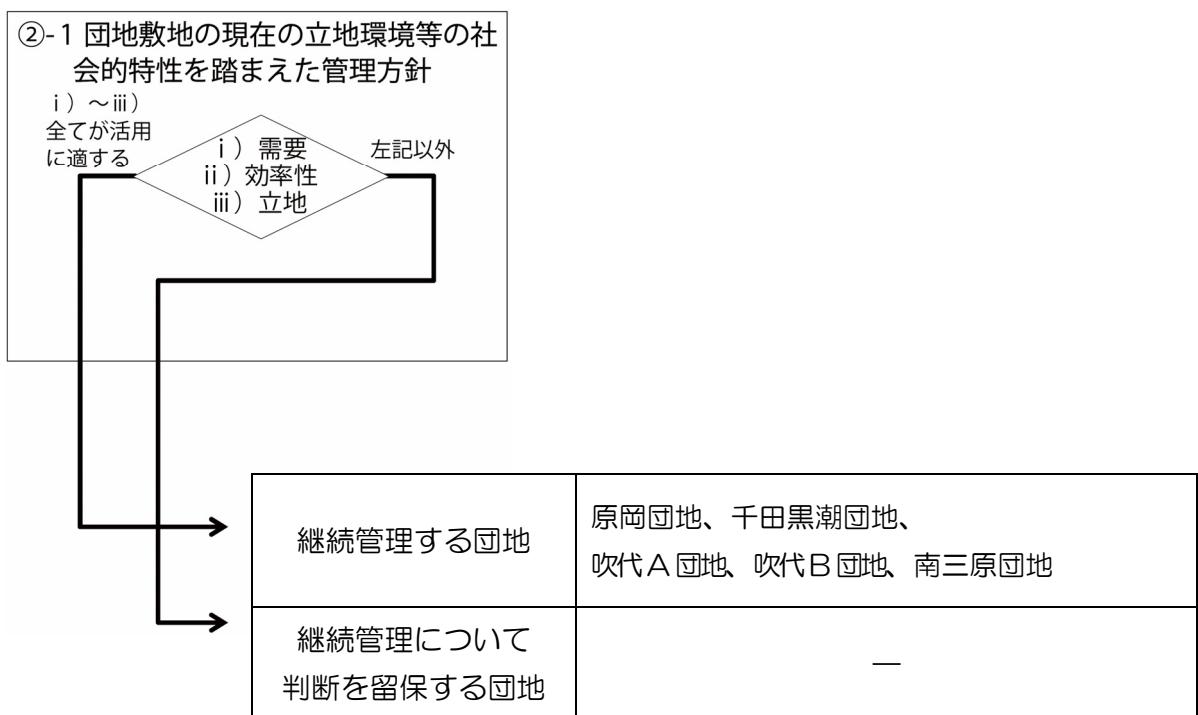
- 以下の項目のうち、いずれかの項目を満たしていないものについては、「維持管理について判断を留保する団地」とする。

判定項目	判定内容	評価
(i) 需要 (地域バランス)	民間賃貸住宅の需要が見込めず、地域に市営住宅が不足している。	○
	地域に一定の市営住宅が立地しているが、近隣にある小規模団地との統合が可能である。	△
	地域に一定の市営住宅が立地しているため、不足しているとは言えない。	×
(ii) 効率性 (敷地条件)	規模が概ね、1,000m <sup>2</sup> 以上で地形、敷地形状や接道が良い。	○
	規模が概ね、1,000m <sup>2</sup> 以上で地形、敷地形状又は接道が良いとは言えない。	△
	規模が概ね、1,000m <sup>2</sup> に満たない規模か又は規模は、1,000m <sup>2</sup> 以上で地形、敷地形状又は接道が悪い。	×
(iii) 立地 (立地条件)	中心市街地又は地域の中心地に位置し、日照等の居住環境が良い。	○
	中心市街地周辺又は集落地に位置し、日照等の居住環境が良い。	△
	日照等の居住環境が悪い又は災害の危険性がある。	×

#### ◆一次判定基準

判定基準	判定方法
効率性(敷地条件)又は立地(立地条件)の評価に×がある。ただし、需要(地域バランス)が○△の場合は除く。	継続管理について判断を留保する団地
上記以外	継続管理する団地

【判定結果：②-1】



【判定結果: ②-1】

団地	(i) 需要 (地域バランス)	(ii) 効率性 (敷地条件)	(iii) 立地 (立地条件)	判断
原岡団地	○	○ (2,001m <sup>2</sup> )	○	継続管理する団地
千田黒潮団地	○	○ (2,021m <sup>2</sup> )	△	継続管理する団地
吹代A団地	○	○ (2,273m <sup>2</sup> )	△	継続管理する団地
吹代B団地	○	○ (1,680m <sup>2</sup> )	△	継続管理する団地
南三原団地	○	○ (1,634m <sup>2</sup> )	○	継続管理する団地

## 【1次判：②ー2】

### [2] 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- 以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。
- 躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行う。

## 【判定内容：②ー2】

### A：（躯体・避難の安全性に係る改善の必要性）

- 以下のいずれかの安全性が無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判断する。なお、既に耐用年限を超過しているものは「改善不可能」とする。

躯体の安全性	新耐震基準以降（昭和56年6月以降に建設）に建設された住宅は「耐震性：有」とする。 旧耐震基準で建設された住宅のうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、「耐震性：有」とする。 上記以外のものは、「耐震性：無」とする。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定する。

## 【判定結果：②ー2】

- すべての団地において、新耐震基準であり、避難の安全性においても確保されている。

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	改善が必要	改善の可能性	改善可能	—
			改善不可能	—
A1	改善不要	原岡団地、千田黒潮団地、吹代A団地、吹代B団地、南三原団地	…B:(居住性等に係る改善の必要性)判定へ	

### B : (居住性等に係る改善の必要性)

- 以下の各項目を満たしていないものについては「改善が必要」とし、全て満たしている場合は「改善不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わない。

#### 【判定内容：②-2】

改善事業項目		事業内容・基準
外壁改修		改修工事後 22年を経過した外壁改修
屋根防水		改修工事後 30年を経過した屋根防水
※1	給水ポンプ改修	改修工事後 15年を経過した給水ポンプ改修
※1	給水管改修	改修工事後 22年を経過した給水管改修
※1	排水管改修	改修工事後 22年を経過した排水管改修
※2	給湯器更新	給湯器は、設置後15年を経過した給湯設備
浴室改修		バランス釜から低床浴槽+給湯器の更新を行う住宅（南三原団地）
複層ガラス更新		省エネ対応として複層ガラスへの更新を行う住宅

※1：給水ポンプ、給水管・排水管は、南三原団地のみを対象とする。

※2：給湯器更新は、現在バランス釜設置の南三原団地については対象外とする。

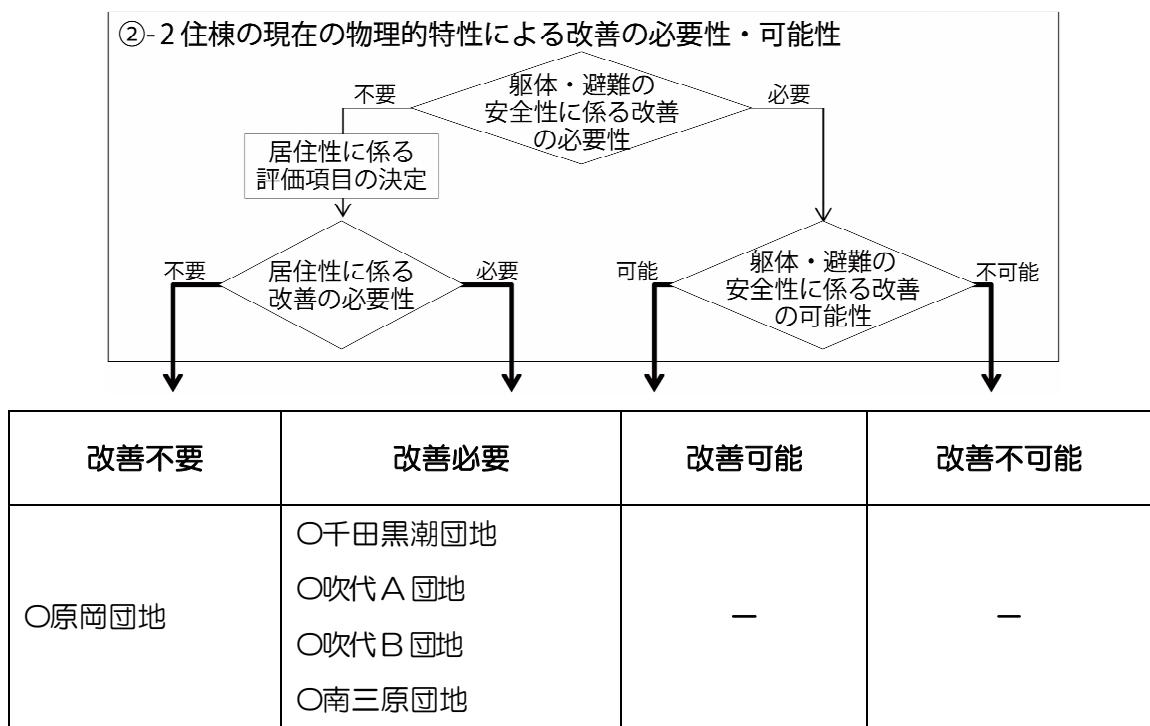
#### 【B. 居住性等に係る改善の必要性の判定結果】

- 計画期間内において改善事業を実施する必要のある団地は以下のとおりである。

団地	居住性に係る改善事業の必要項目の有無								判断
	外壁改修	屋根防水	給水ポンプ改修	給水管改修	排水管改修	給湯器更新	浴室改修	複層ガラス更新	
原岡団地	R2	R2				R2設置			改善不要
千田黒潮団地	H29	○				○		○	改善必要
吹代A団地	○	○				○		○	改善必要
吹代B団地	○	○				○		○	改善必要
南三原団地	H26	○	H29	H26	H26		○	○	改善必要

※改善が必要な項目には「○」を記載、「H●年」は実施年度

【判定結果：②-2】



※【1次判定②-1】の判定結果凡例 ○：継続管理する団地／△：維持管理について判断を留保する団地

[3] 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・【1次判定：②—1】及び【1次判定：②—2】の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、又は優先的な建替	④ 優先的な建替
		• 原岡団地 • 千田黒潮団地 • 吹代A団地 • 吹代B団地 • 南三原団地		—	—
	計	12戸	38戸	—	—
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、又は用途廃止	⑥ 改善、建替、又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
計		—	—	—	—
↓		↓		↓	
【Aグループ】 維持管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟			【Bグループ】 維持管理について判断を留保する団地		

#### 4. 2次判定

- 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

##### 【2次判定：③-1 [A グループ]】

###### [1] LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- 1次判定において、A グループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定する必要がある。

###### 【判定内容：③-1】

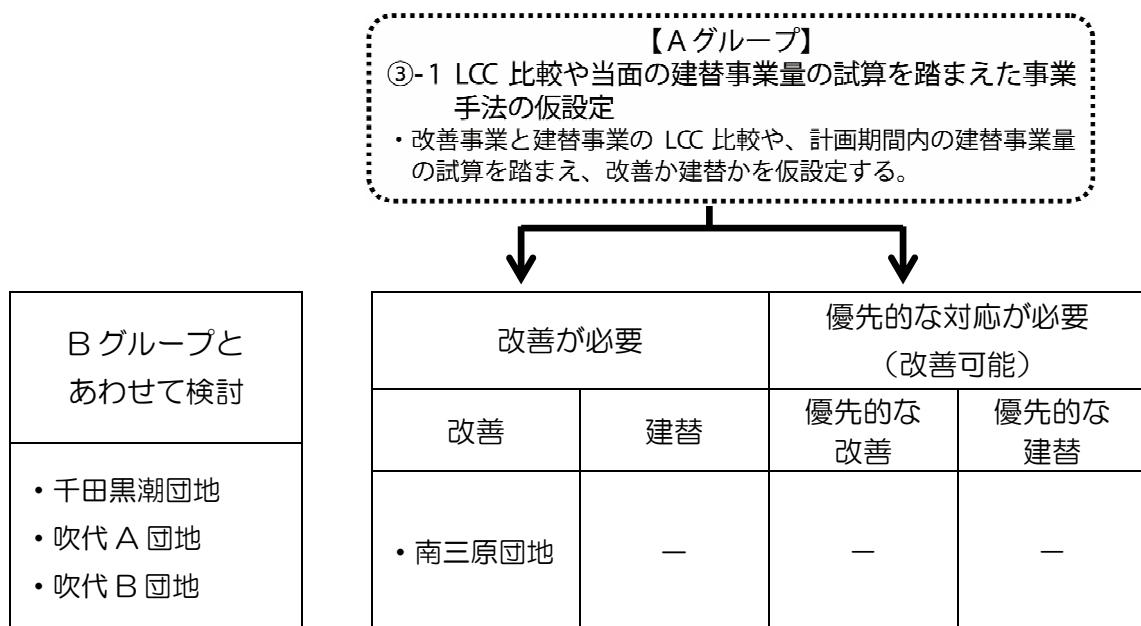
公営住宅法の耐用年限（耐火：70年、木造：30年）の1／2年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年限の1／2年未満のものについては、将来のストック量を踏まえた事業手法を検討する必要があることから、B グループとあわせて「2次判定-②」で検討する。

###### 【判定結果：③-1】

耐用年限が1/2以下 ⇒B グループとあわせて検討	・千田黒潮団地 ・吹代 A 団地 ・吹代 B 团地	(耐用年限超過まで：3年) (耐用年限超過まで：2年) (耐用年限超過まで：4年)
改善	・南三原団地	(耐用年限超過まで：39年)
建替		—

※2022年時点

###### 【判定結果】



## 【2次判定：③-2 [B グループ]】

### [2] 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 1次判定において、B グループ（継続管理について判断を留保する団地）及び2次判定①で目標使用年数が残り 20 年未満のものを対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

### 【判定内容：③-2】

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、供用期間、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

#### ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

- 著しい困窮年収水準未満世帯数は、推計結果から 2045(令和 27)年度央において 109 世帯となる。(P38 : 参照)
- 中長期（2045 年まで）の見通しの推計値では、市内にある「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は 165 戸供給できるため、2045 年度の段階で本市が維持管理するとされる 50 戸（実数値）を合わせると 215 戸のストック量（対応可能量）が、著しい困窮年収水準未満世帯 109 世帯（必要量）を上回ることから、市営住宅の新規供給の必要はないと判断できる。(P44 : 参照)
- 本市の公共施設は、個別計画において、長寿命化を図ることで、鉄筋コンクリート造（耐火）は 80 年、木造は 40 年以上維持管理するとされる目標使用年数が示されている。市営住宅においても、中長期の管理戸数の見通しにあわせ、現在管理している市営住宅 50 戸については、2045 年度までは継続し維持管理を行うものとする。

#### イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

- 計画期間内において、公営住宅法の耐用年限（木造：30 年）を超過する住宅は、千田黒潮団地、吹代 A 団地、吹代 B 団地の 26 戸である。
- 耐用年限を超過しない住宅においては、計画期間内に改善が必要とされる。
- 全団地において入居率が 8 割を超えており、劣化度調査結果から耐用年限超過後も適切な改善・修繕により長寿命化を施すことが可能なことから、現在管理している市営住宅は、中長期な管理戸数の見通しにおいて「維持管理」するものとする。

### 【判定結果：③-2】

2040 年（令和 22 年）までに耐用年限を経過しない住宅	—
2040 年（令和 22 年）までに耐用年限を超過する住宅	<ul style="list-style-type: none"><li>千田黒潮団地</li><li>吹代 A 団地</li><li>吹代 B 团地</li></ul>
2020 年（令和 2 年）段階で既に耐用年限を経過している住宅	—

【判定結果：③-2】

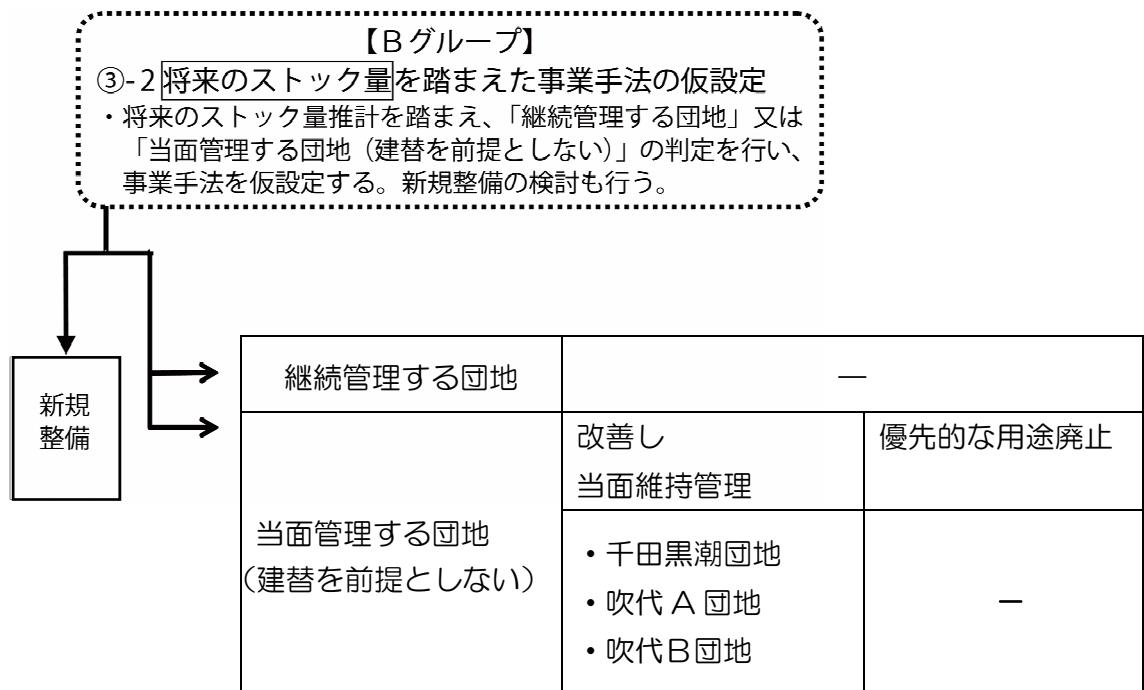


表 2 次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

	改善不要		改善が必要		優先的な 対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)	
継続管理する団地	① 維持管理		② 改善	③ 建替	④ 優先的な改善	⑤ 優先的な建替	⑥ 優先的な建替	
	・原岡団地		・千田黒潮団地 ・吹代 A 団地 ・吹代 B 団地 ・南三原団地	—	—	—	—	
計	12戸		38戸	—	—	—	—	
当面管理する団地 (建替を前提としない)	⑦ 当面 維持管理	⑧ 用途 廃止	⑨ 改善し当面 維持管理	⑩ 用途 廃止	⑪ 優先的に 改善し当面 維持管理	⑫ 優先的な 用途廃止	⑬ 優先的な 用途廃止	
	—	—	—	—	—	—	—	
計	—	—	—	—	—	—	—	

## 5 3次判定

- 以下の[1]～[4]の4段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定する。

### 【3次判定：④-1】

#### [1] 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- 1次判定・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

### 【判定内容】

#### ア. 団地単位での効率的活用に関する検討

- 改善、建替と判定された住棟が混在する団地については、判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。
- 改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討する。

#### イ. 集約・再編等の可能性に関する検討

- 一定の地域において、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- 一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるなど、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討する。

#### ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

##### ○まちづくりの視点

- 建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。
- 建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

##### ○地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- 地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

【判定結果：④-1】

検討事業	事業手法の検討	再判定結果
ア.団地単位での効率的活用に関する検討	混在する団地 ⇒なし	見直し不要
イ.集約・再編等の可能性に関する検討	集約・再編の可能性 ⇒なし	見直し不要
ウ.地域ニーズへの対応等の総合的な検討	効率的な地域ニーズ ⇒なし	見直し不要

現在、本市においては50戸を管理しており、今後も財政状況や市営住宅需要に柔軟な対応を行うことが可能である。

そのため、本章における判定結果のとおり、躯体・避難の安全性（1次判定）や、中長期の管理戸数の見通し（2次判定）の結果に従い、計画期間内において耐用年限を超過する住宅については、当面の間は修繕周期に合わせて適切な改善事業を実施し、維持管理を行う。ただし、将来的には、将来ストック推計の見直しを行ったうえで、建替や用途廃止についての検討を行う。

表 3次判定の集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

⇒2次判定の結果のとおり

	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
継続管理する団地	① 維持管理	② 改善	③ 建替	④ 優先的な改善	⑤ 優先的な建替	⑥ 優先的な建替	
	・原岡団地		・千田黒潮団地 ・吹代A団地 ・吹代B団地 ・南三原団地	—	—	—	—
計	12戸		38戸	—	—	—	—
当面管理する団地 (建替を前提としない)	⑦ 当面 維持管理	⑧ 用途 廃止	⑨ 改善し当面 維持管理	⑩ 用途 廃止	⑪ 優先的に 改善し当面 維持管理	⑫ 優先的な 用途廃止	⑬ 優先的な 用途廃止
	—	—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—	—	—

### 【3 次判定：④-2】

#### 【2】事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

### 【判定方法：④-2】

#### ア. 事業費の試算

- ・中長期的な期間（30年程度）における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。

#### イ. 事業実施時期の調整

- ・事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

### 【判定結果：④-2】

#### ア. 事業費の試算

- ・事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定を行う。

#### ■計画期間に実施する改善工事等の事業算定

工事種目	内容	団地	単価
<b>■改善事業</b>			
屋根防水 (長寿命化型)	修繕周期(35年)に合わせ屋根防水工事を実施する。 ※原岡団地の屋根防水は計画期間内での工事は実施しない ※関東圏の他自治体における「傾斜屋根」及び屋根メーカーHP等の工事単価を参考に設定する。	・原岡団地 ・千田黒潮団地 ・吹代 A 団地 ・吹代 B 団地 ・南三原団地	50万円/戸 90万円/戸 130万円/戸 60万円/戸
外壁等改修 (長寿命化型)	修繕周期(22年)に合わせ外壁等改修工事を実施する。 ※原岡団地の外壁改修は計画期間内での工事は実施しない ※吹代団地は、市で確認を行った事前見積もりより設定する。 修繕周期(22年)に合わせ外壁等改修工事を実施する。 ※過去の工事実績に落札率90%と想定した上で、長寿命化型改善に認められる従前仕様からのグレードアップ(20%程度)費用を見込む	・原岡団地 ・吹代 A 团地 ・吹代 B 団地 ・南三原団地	80万円/戸 260万円/戸 100万円/戸

工事種目	内容	団地	単価
<b>■改善事業</b>			
給湯器更新 (居住性向上型)	修繕周期に合わせ給湯器の更新を実施する。現在設置されている、給湯器(BL製品)のエネルギー消費効率の性能よりスペックアップ型へ更新する。  ※過去の工事実績を落札率90%と想定した上で費用を見込む。	・千田黒潮団地 ・原岡団地 ・吹代A団地 ・吹代B団地	25万円/戸
複層ガラスへの更新 (居住性向上型)			
給水ポンプ改修 (長寿命化型)  ※計画期間内の工事は行わない	省エネルギー対応として、複層ガラスへの更新を行い、省エネルギー性能及び快適性についての改善を実施する。  ※市で確認を行った事前見積もりより設定する。	・吹代A団地 ・吹代B団地	210万円/戸
		・千田黒潮団地 ・南三原団地	90万円/戸
給水管改修 (長寿命化型)  ※計画期間内の工事は行わない			
排水管改修 (長寿命化型)  ※計画期間内の工事は行わない	修繕周期(15年)に合わせ給水管改修工事を実施する。  ※過去の工事実績に落札率90%と想定した上で、長寿命化型改善に認められる従前仕様からのグレードアップ(20%程度)費用を見込む	・南三原団地	13.5万円/戸
	修繕周期(22年)に合わせ排水管改修工事を実施する。  ※過去の工事実績に落札率90%と想定した上で、長寿命化型改善に認められる従前仕様からのグレードアップ(20%程度)費用を見込む	・南三原団地	20万円/戸
浴室改修 (福祉対応型)			
改修設計	現在バランス釜設置の住宅については、浴室改修(低床浴槽+給湯設備)を実施する。  ※関東圏の他自治体における「浴室改修」の工事単価を参考に設定する。	・南三原団地	40万円/戸
	福祉対応型改善事業(浴室改修(低床浴槽+給湯設備))を実施するために必要な測量、調査及び設計を工事前年度に実施する。  屋根改修及び複層ガラスへの更新を実施するため必要な測量、調査及び設計を工事前年度に実施する。  ※公共住宅等ストック総合改善事業対象要綱に基づき、1戸当たり33万円を限度に設定する。【改修設計費用が100万円に満たない場合は補助対象外として実施する。】	・南三原団地 ・千田黒潮団地 ・南三原団地	100万円/団地一式
アスベスト改修 (安全性確保型)			
	アスベスト含有の住宅は、改善事業にあわせ、封じ込め又は囲い込み等の対応によってアスベスト改修を実施する。  ※吹代団地は、市で確認を行った事前見積もりより設定する。	・吹代B団地	対策工事は外壁等改修に含む

工事種目	内容	団地	単価
<b>■修繕事業</b>			
修繕事業	全住宅		個別設定
	※LCCから修繕費用を算定		

■ライフサイクルコスト (LCC) から修繕費用を算定した場合 単位：百万円

	計画期間内 10 年 (2022~2031 年度)		計画期間後 20 年 (2032 年度以降)	合計
	前期5年	後期5年		
改善費用	110.3	41.4	48.1	199.8
修繕費用	28.1	28.1	89.5	145.7
合計	138.4	69.5	137.6	345.6

※2032年度以降の改善事業については、次期見直し段階で再度検討する。

## 1. 事業実施時期の調整

■現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の想定

団地名	計画期間内（2022~2031 年度）	
	前期5年	後期5年
原岡団地	維持管理（修繕）	維持管理（修繕）
千田黒潮団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水 ※</li> <li>・複層ガラスへの更新 ※</li> <li>・給湯器更新</li> </ul>	維持管理（修繕）
吹代 A 団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁等改修</li> <li>・給湯器更新</li> <li>・複層ガラスへの更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水 ※</li> </ul>
吹代 B 団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁等改修</li> <li>・給湯器更新</li> <li>・複層ガラスへの更新</li> <li>・アスベスト改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水 ※</li> </ul>
南三原団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室改修 ※</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根防水 ※</li> <li>・複層ガラスへの更新 ※</li> </ul>

※：事業実施前年度に必要な測量、調査及び設計を行い、工事手法等の検討を要する工事

●各事業の詳細な実施時期は財政上の理由等を鑑み実施するため、実施時期の基準年度を表記している。

## ○事業実施時期の調整

### 【給湯器更新への対応】

- ・計画期間内の事業のうち、吹代A団地・吹代B団地・千田黒潮団地における「給湯器更新」については、入居者から改修について同意を得た住戸及び退去後に順次実施する。
- ・給湯器は、これまで修繕工事として故障時に個別対応を行ってきたが、「住戸改善のうち省エネルギー対策に係る改善」として、現在の省エネルギー率を上回る給湯器への更新を行う。また、団地単位等まとめた住戸での更新を計画的に検討し実施する。

### 【浴室改修への対応】

- ・計画期間内の事業のうち、南三原団地における住戸内部の浴室改修（低床浴槽十給湯設備）については、入居者から改修について同意を得た住戸及び退去後に順次実施する。
- ・工事前年度に測量、調査及び設計を行い、工事方法及び入居者対応方法の検討を行ったうえで実施する。

### 【複層ガラスへの更新への対応】

- ・足場設置を必要とする工事は、同時に複数工事を実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることから、千田黒潮団地及び南三原団地については、屋根防水に合わせて、複層ガラスへの更新を実施する。
- ・工事前年度には、測量、調査及び設計を行い、工事方法及び入居者対応方法の検討を行ったうえで実施する。

### 【アスベスト改修への対応】

- ・吹代B団地のアスベスト改修は、飛散防止措置を行い、入居者への安全性等への配慮を行い、同意を得た住宅について順次実施する。

### 【実施事業予算への対応】

- ・改善事業が一定時期に集中する可能性があるため、予防保全的な管理を行い、長寿命化に資する改善については、財政面への負担を考慮しながら、各年の事業費等を平準化し、計画的に事業を実施していく。
- ・各事業の詳細な実施時期については、財政上の理由等を鑑み、毎年度の中期事業計画を通じて担当部署と協議を行う。

【3 次判定：④-3】

[3] 中長期的な管理の見通し

- ・全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。
- ・本計画期間（2022～2031 年）において、公営住宅法における耐用年限を超過する住宅は、千田黒潮団地、吹代 A 団地、吹代 B 団地である。中長期的な管理の見通しとして、これらの 3 団地の住宅は、長寿命化型改善を行い耐用年数を超えて維持管理するものとする。
- ・長寿命化型改善事業実施後 10 年間は維持する必要があるため、用途廃止を想定する 10 年前年以降は改善事業を実施しないものとする。また、財政状況等を様子を見ながら建替等に関する検討を行う。

表 中長期的な管理の見通し

団地名	2021 年度 管理戸数	2022年－ 2031 年	2032年－ 2041 年	2042年－ 2051 年
原岡団地	12 戸	維持管理	個別改善 ・給湯器更新	個別改善 ・屋根防水 ・外壁等改修 ・給湯器更新
千田黒潮 団地	8 戸	個別改善 ・屋根防水 ・複層ガラスへの更新 ・給湯器更新	維持管理	維持管理
吹代 A 団地	12 戸	個別改善 ・屋根防水 ・外壁等改修 ・給湯器更新 ・複層ガラスへの更新	維持管理	維持管理
吹代 B 団地	6 戸	個別改善 ・屋根防水 ・外壁等改修 ・給湯器更新 ・複層ガラスへの更新 ・アスベスト改修	維持管理	維持管理
南三原 団地	12 戸	個別改善 ・屋根防水 ・複層ガラスへの更新 ・浴室改修	個別改善 ・外壁等改修 ・給水ポンプ改修 ・給水管改修 ・排水管改修	個別改善 ・給水ポンプ改修
市営住宅 管理戸数	50 戸	50 戸	50 戸	50 戸

注）個別改善：改善事業の実施／維持管理：計画修繕を行う維持管理／用途廃止に向けた維持管理

※千田黒潮団地、吹代 A 団地・吹代 B 団地は、将来ストック量の推計結果等を踏まえ 2042-2051 年の 10 年間は、当面の間維持管理するものとし「維持管理」を位置付けている。

【3 次判定：④-4】

[4] 計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間(2022～2031 年) における事業手法は以下のとおりとする。

団地名	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
原岡団地	・修繕事業及び退去時修繕を実施する。	維持管理
千田黒潮団地	・長寿命化型（屋根防水※1）、居住性向上型（複層ガラスへの更新※1、給湯器更新※2）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善
吹代 A 団地	・長寿命化型（屋根防水※1、外壁等改修）、居住性向上型（給湯器更新※2、複層ガラスへの更新）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善
吹代 B 団地	・長寿命化型（屋根防水※1、外壁等改修）、居住性向上型（給湯器更新※2、複層ガラスへの更新）、安全性確保型（アスベスト改修）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善
南三原団地	・長寿命化型（屋根防水※1）、居住性向上型（複層ガラスへの更新※1）、福祉対応型（浴室改修※1）の改善事業及び退去時修繕を実施する。	個別改善

※1：「浴室改修」、「屋根防水」「複層ガラスへの更新」を実施する際は、工事前年度に必要な測量、調査及び設計を行い対応する。

※2：給湯器更新は、市設置による既設給湯器を対象に現在設置されているエネルギー消費効率性能よりスペックアップ型に更新を予定する。また、団地単位でまとめた改善事業とする。

## 7 団地別・住棟別事業手法の選定

- 1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

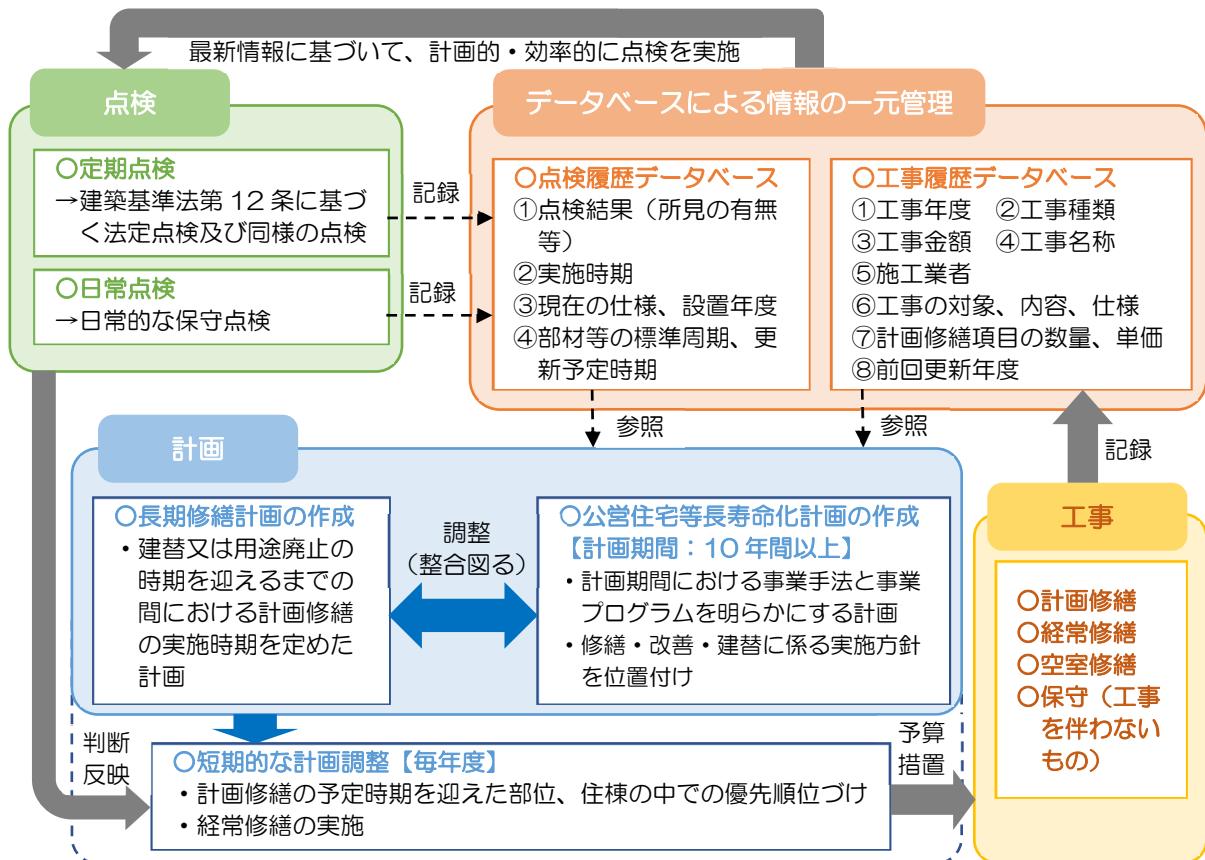
■市営住宅ストックの事業手法別戸数表

		1~5年目	6~10年目	合計
市営住宅管理戸数		50戸	50戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	50戸	50戸	50戸	50戸
うち計画修繕対応戸数	12戸	12戸	12戸	12戸
うち改善事業予定戸数	38戸	38戸	38戸	38戸
個別改善事業予定戸数	38戸	38戸	38戸	38戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸

## 第4章 点検の実施方針

- ・国では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- ・本市においても、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（木造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。
- ・日常点検は、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- ・不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。
- ・データベースには、日常点検の結果、修繕履歴、直近で想定される工事項目等をカルテに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

### ■市営住宅のメンテナンスサイクル（イメージ図）



■ (参考) 日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	1 敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
			・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
		ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●	
		・基礎の劣化及び損傷の状況	●	
	イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●	
		・土台の劣化及び損傷の状況	●	
	ウ) 外壁(躯体等)	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	
		・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	
		・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況		
		・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●	
	エ) 外壁(外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)	
		・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●	
		・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●	
		・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況		
		・シーリングの劣化及び損傷の状況		
		オ) 外壁(窓サッシ等)	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
	カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
		・シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
		・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況		

出典:公営住宅等日常点検マニュアル

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	3 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	・屋根の劣化及び損傷の状況 ・雨樋の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	●
	4 避難施設等	ア) 廊下(共用廊下)	・物品の放置の状況 ・手すりの劣化及び損傷の状況 ・床の劣化及び損傷の状況 ・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況 ・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	●
			・物品の放置の状況	●
			・手すり等劣化及び損傷の状況 ・物品の放置の状況 ・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 ・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	●
			・物品の放置の状況	●
			・階段各部の劣化及び損傷の状況	●
	1 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管(隠蔽部分及び埋設部分を除く)	・配管の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備(隠蔽部分及び埋設部分を除く)	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

出典:公営住宅等日常点検マニュアル

## 第5章 計画修繕の実施方針

### 1 修繕項目と周期

- ・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

### 2 計画修繕の実施方針

- ・建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋根防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。予防保全が必要な部位(屋根防水や外壁塗装等)については、修繕項目と周期に基づき優先的に修繕を行う。

- ・点検の結果、建物の安全性や健全性等が確保されている場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。

なお、屋根防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。

- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

- ・修繕の内容は、点検結果と同様に修繕履歴をカルテに蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

### 3 修繕に対する検討課題

- ・現地調査や各種点検結果において、劣化等の改善や修繕を要する下記の項目については、入居者の意向の把握等を行い、状況に応じて修繕を実施する。
- ・既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新についても検討を行う。

#### 【修繕の判断を継続して検討する項目】

- ・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕対応（該当住宅）
- ・南三原団地の駐車場の陥没箇所の修繕対応

#### （高齢者等への配慮：バリアフリーへの対応）

- ・南三原団地は、住戸内の手摺設置が未整備であるため設置の検討を行う。

#### （環境・エネルギーへの配慮：省エネルギー対応）

- ・既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新の検討を行う。
- ・南三原団地は、給湯設備環境の整備の検討を行う。（台所・風呂・洗面所）

※修繕規模、工事内容等に応じて改善事業となる可能性もある。

■ (参考) 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)に記載されている修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
<b>1 屋根防水</b>									
①屋上防水(保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○		
②屋上防水(露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③		○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○		
<b>2 床防水</b>									
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
<b>3 外壁塗装等</b>									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○	○	
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○	○	
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○	○	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○		
<b>4 鉄部塗装等</b>									
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て桿・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○		
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○		
	(ポード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○		
<b>5 建具・金物等</b>									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○			
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等	③	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカ一等 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等 屋上フェンス等	取替	24年	取替	③				○	
		取替	24年	取替	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックスの扉、パイプスベースの扉等)	メーターボックスの扉、パイプスベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
		張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	8年	支給品	—	○				
		取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	50年	排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	①	○				
		取替	50年	排水用硬質塩化ビニル管 ヒューム管	① ④	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
④雨水桶	立て桶	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管 ガスマーター	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
		取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
<b>10 空調換気設備</b>										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		(3)			○		
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		(3)	○				
<b>11 電灯設備</b>										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		(3)	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		(3)	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		(3)	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		(3)	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		(3)	○				
<b>12 情報・通信設備</b>										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		(3)			○		
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		(3)			○		
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		(3)			○		
④インターネットホン設備	インターネットホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		(3)			○		
<b>13 消防用設備</b>										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消防管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		(3)	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		(3)	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消防管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		(3)	○				
<b>14 昇降機設備</b>										
①昇降機	力ゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		(3)			○		
	全構成機器	取替	30年		(3)			○		
<b>15 立体駐車場設備</b>										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	(3)			○		
		建替	30年	全部撤去の上建替	(3)			○		
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	(3)			○		
		建替	20年	撤去、新設	(3)			○		
<b>16 外構・附属施設</b>										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		(1)		○	○		
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		(1)	○		○		
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		(1)		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		(1)			○		
	植栽	整備	20年		(1)					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
<b>17 仮設工事</b>										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
<b>18 専用部分</b>										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①			○		
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①			○		
	換気扇	取替	20年		①			○		

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② U R賃貸住宅の長寿命化に関する計画（U R／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官房部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

## 第6章 改善事業の実施方針

### 1 改善事業の実施方針

- ・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

#### ① 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市営住宅の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

##### 【改善事業の実施内容】

- ・屋根防水
- ・外壁等改修

##### ■長寿命化型改善の定義（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」より）

- ・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
- ・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること。

#### ② 居住性向上型

- ・居住者の快適性及び環境に配慮した省エネルギー対応として、省エネルギー対応型の給湯設備への更新及び複層ガラスへの更新により居住性向上を図る改善を行う。

##### 【改善事業の実施内容】

- ・給湯器更新※
- ・複層ガラスへの更新

※給湯器は、現在使用の省エネルギー率を上回ることの出来る、高効率型の給湯器への更新を行う。（参考：BL製品）

##### 【参考：優良住宅部品（BL部品）について】

- ・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定している。

##### ■優良住宅部品（BL部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること。
- ② 安全性が優れたものであること。
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること。
- ④ 適切な施工が担保されているものであること。
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること。

#### ③ 安全性確保型

- ・アスベスト含有の住宅は、改善事業にあわせ、封じ込め又は囲い込み等の対応によってアスベスト改修を実施する。

##### 【改善事業の実施内容】

- ・アスベスト改修

#### ④ 福祉対応型

- ・風呂釜（バランス釜）使用の住宅は、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、低床浴槽及び給湯設備の改善による福祉対応を実施する。

##### 【改善事業の実施内容】

- ・浴室改修（低床浴槽+給湯設備）

※浴室改修に併せ、浴室等の手摺設置を実施する。

#### ⑤ 個別改善事業に係る測量試験

- ・浴室改修（福祉対応型）は、低床浴槽に加え給湯設備の整備工事等、給水や給湯ルートの確保等を行う場合もあるため、工事着手の前年度には必要な調査及び設計を実施する。
- ・屋根防水及び複層ガラスへの更新は、劣化状況の把握及び工事手法の検討を行う必要があるため、工事着手の前年度には必要な調査及び設計を実施する。

##### 【改善事業の実施内容】

- ・改修設計（浴室改修（低床浴槽+給湯設備）における調査及び設計
- ・改修設計（屋根防水、複層ガラスへの更新）における調査及び設計

## 2 改善事業の実施スケジュール

- ・計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下のとおりとする。

### ■改善事業のスケジュール

団地名	住棟番号	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)
千田黒潮 団地	—	③ 給湯器更新				①④ ・屋根防水 ・複層ガラス への更新					
吹代 A 団地	1-12 号	② 外壁等改修							① 屋根防水		
		③ 給湯器更新									
		④ 複層ガラス への更新									
吹代 B 団地	13- 18号	② 外壁等改修							① 屋根防水		
		③ 給湯器更新									
		④ 複層ガラス への更新									
		⑤ アスベスト 改修									
南三原 団地	—					①④ ・屋根防水 ・複層ガラス への更新					
					⑥ 浴室改修						

注) ①～⑥は、以下の工事項目の実施基準年を示す。

実施時期は、各種点検結果等を踏まえ基準年を参考に「←→」の期間に実施する。

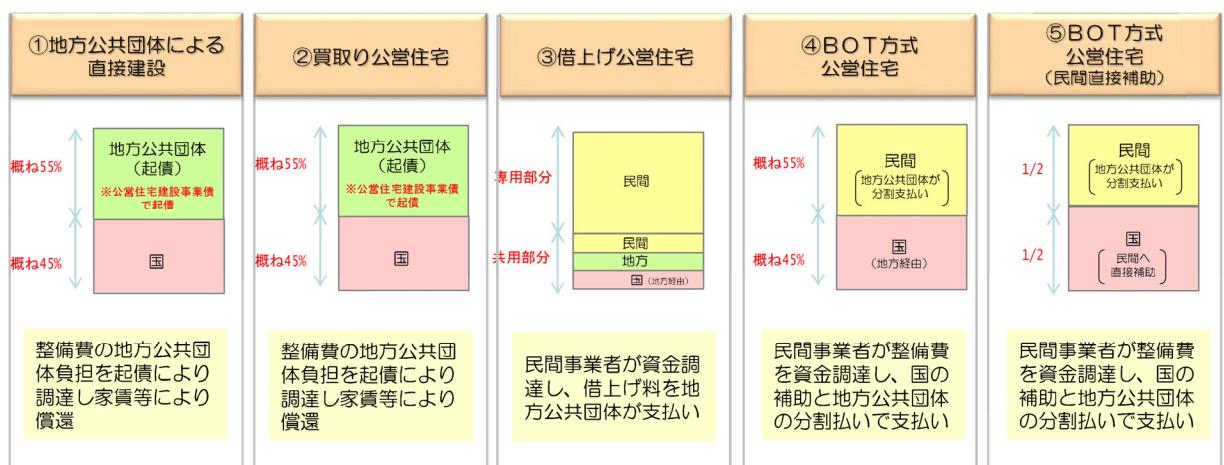
- ①：屋根防水（長寿命化型）
- ②：外壁等改修（長寿命化型）
- ③：給湯器更新（居住性向上型）
- ④：複層ガラスへの更新（居住性向上型）
- ⑤：アスベスト改修（安全性確保型）
- ⑥：浴室改修（低床浴槽+給湯設備）（福祉対応型）

## 第7章 建替事業等の実施方針

- ・計画期間には建替は行わないが、将来の建替時の参考として以下に一般的な公営住宅の供給方法を記載する。

### 【参考】将来の建替時に参考とする一般的な供給方法

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取り公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上げ公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
○空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等



資料：国土交通省 説明資料（国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

- ・令和4年度住宅局関連予算については、令和3年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、以下の分野における施策を中心に重点的な取組が示されている。

- (1) 住まい・くらしの安全性確保
- (2) 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
- (3) 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
- (4) 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
- (5) 住宅・建築分野の生産性向上の推進と現下の情勢への対応

その際、新たな投資を促す誘発効果の高いもの、緊急性の高いもの、民間のノウハウを活かした既存ストックを有効活用するものについて重点的に支援し、限られた予算の中で最大限の効果の発現を図る。

- ・国では、令和3年3月に閣議決定された新たな住生活基本計画の実行に向けて、重点的に取り組む施策を掲げており、公営住宅等については、以下の内容が示されている。

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向けて、住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進を図る。

#### ① 公営住宅におけるカーボンニュートラルの実現

- ・公営住宅等のZEH化・再生可能エネルギー導入の推進・・・・【※1】
- ・公営住宅等のモデル的な省エネ改修の推進

#### ② 孤独・孤立対策に資する住宅セーフティネットの強化

- ・孤独・孤立対策に資する交流スペース設置の推進

#### ③ 災害への対応

- ・公営住宅等の防災・減災対策の推進

#### ④ 民間活用の推進

- ・公営住宅におけるPPP/PFI手法の導入の推進・・・・【※2】

#### 【※1】（公営住宅等のZEH化・再生可能エネルギー導入の推進）

- ・国は、カーボンニュートラルに関する計画に関連し、住宅・建築物については、規制的措置を含む省エネルギー対策を強化し、ZEH・ZEB等の取組を推進する方針を示している。
- ・公営住宅等については、公的主体である地方公共団体が整備する住宅であり、2050年カーボンニュートラル実現に向けて、省エネ・再エネ化を率先して進めていくことが求められている。

新築する場合	施策方針
省エネ	ZEH水準※を原則（【現行】省エネ等級4）
再生可能エネルギー導入 (太陽光発電設備設置等)	太陽光発電設備は原則設置 ※気候風土や高層等によりやむをえない場合は除く

公営住宅等整備基準（参酌基準）等を見直し、省エネルギーに係る基準について、ZEH水準に引上げを行う（現行は、原則省エネ性能等級4）

※ZEH水準・・・「高断熱」かつ「一次エネルギー消費量が省エネ基準▲20%」の住宅。

#### 【※2】（公営住宅におけるPPP/PFI手法の導入の推進）

- ・国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしている。
- ・建替を行う場合、「PPP/PFI手法の導入可能性検討調査」については交付金対象となっているため、PPP/PFIの導入についての検討を行う。

注1) BOT方式： Build Operate Transferの略。民間事業者が独自に調達した資金で施設の設計・施工を行い。施設の所有・維持・管理・運営・サービス提供も民間事業者が行う。一定の事業期間を終了後、サービス提供に必要なすべての施設を、国や地方自治体に譲渡する方式。

注2) PPP方式： Public Private Partnershipの略。行政が行う各種行政サービスを、行政と民間が連携し民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする方式。

注3) PFI方式： Private Finance Initiativeの略。PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法でPPPの考え方を行政として実現する為の手法の一つで、PFIの導入により、事業コストの削減及びより質の高い公共サービスの提供を行う方式。

## 第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名 :		千葉県 南房総市	
住宅の区分 :	公営住宅	特定公共 賃貸住宅 (公営住宅)	改良住宅
) (			

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	法定点検時 期	法定点検 に 準じた点検	修繕・改善事業の内容						LCC 縮減効果 (千円換 算)	備考				
							2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)		
千田黒潮団地	—	8	木造 2階	H7 (1995)					履地防護 (長寿命化)								屋根防水実施の前年度に 「改修設計」を実施	
						給湯器更新 (居住性 向上)				複層ガラス 複層ガラス (居住性向上)							複層ガラスへの更新 (居住性向上)	複層ガラスへの更新 (居住性向上)
	1・2	2	木造 2階	H6 (1994)													屋根防水 (長寿命化)	屋根防水 (長寿命化)
						外壁等改修 (長寿命化)											外壁等改修 (長寿命化)	外壁等改修 (長寿命化)
						複層ガラス 複層ガラス (居住性向上)										複層ガラス (居住性向上)	複層ガラス (居住性向上)	
	3・4	2	木造 2階	H6 (1994)													屋根防水 (長寿命化)	屋根防水 (長寿命化)
						外壁等改修 (長寿命化)										外壁等改修 (長寿命化)	外壁等改修 (長寿命化)	
	5・6	2	木造 2階	H6 (1994)													屋根防水 (長寿命化)	屋根防水 (長寿命化)
						複層ガラス 複層ガラス (居住性向上)										複層ガラス (居住性向上)	複層ガラス (居住性向上)	

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
注 2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改修事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名 : 千葉県 南房総市  
 住宅の区分 : 公営住宅 (特定公共 貸賃住宅 (公営住宅))

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容						LCC 総額(千円/棟、 (R13))	備考				
					法定点検	法定点検に準じた点検	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)		
吹代団地A	7・8	2	木造 2階	H6 (1994)												271	屋根防水対策の前年度に「改修設計」を実施	
	9・10	2	木造 2階	H6 (1994)												271	屋根防水対策の前年度に「改修設計」を実施	
	11・12	2	木造 2階	H6 (1994)												271	屋根防水対策の前年度に「改修設計」を実施	
	1-12	12	木造 2階	H6 (1994)														

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注 2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：千葉県 南房総市  
住居の区分：特定公共（公営住宅）賃貸住宅  
地番號：改番住居

主 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
主 2) LCC縮減効果果報は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 千葉県 南房総市  
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共 対象家数(戸) 改良住宅 その他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期						修繕・改善事業の内容						LCG 縮減効果 (千円/棟、 1年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)		
南三原団地	—	12	中耐 (1991) 3階	H3								屋根防水 (長寿命化)						屋根防水実施の前年度に 「改修設計」を実施
												複層ガラスへの更新 (居住面)						複層ガラスへの更新の実施の 前年度に「改修設計」を実施
												浴室改修 (福祉対応)						浴室改修実施の前年度に 「改修設計」を実施

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注 2) LCG 縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## 2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

## 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名 : 千葉県 南房総市

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。



## 第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### 1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

- ・策定指針における「ライフサイクルコスト（LCC）の算出」に基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅についてはライフサイクルコストを算出する。
- ・長寿命化型改善事業を実施する市営住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

#### ① ライフサイクルコスト（LCC）の算出

- ・策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出する。

##### 【算出の方法】

$$\bullet \text{LCC} = ①\text{建設費} + ②\text{改善費} + ③\text{修繕費} + ④\text{除却費}$$

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

②改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）

③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額

④除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額

なお、②、③、④は社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

## ② ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定方法

- 改定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

### 【算出の考え方】

- 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それについて評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- 算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- 現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%／年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次のとおりとする。

現時点以降の経過年数a年における「将来の改善費、修繕費、除却費」bの現在価値＝ $b \times c$

a：現時点以降の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

### 【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

#### ＜計画前モデル＞

##### ①評価期間（改善非実施）A

- 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

##### ②修繕費A

- 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

##### ③建設費

- 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。
- ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

##### ④除却費A

- 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- 評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

##### ⑤計画前LCC

- 計画前LCC＝（③建設費+②修繕費A+④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A（単位：円／戸・年）

#### ＜計画後モデル＞

##### ⑥計画期間（改善実施）B

- 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

##### ⑦修繕費B

- 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- 現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

##### ⑧長寿命化型改善費

- 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

- 修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- 長寿命化型改善は現時点以後に行われる所以、全て現在価値化して算出する。

#### ⑨建設費

- 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

#### ⑩除却費B

- 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- 評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

#### ⑪計画後LCC

- 計画後LCC = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費B + ⑩除却費B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B (単位：円／戸・年)

＜LCC縮減効果＞

#### ⑫年平均縮減額

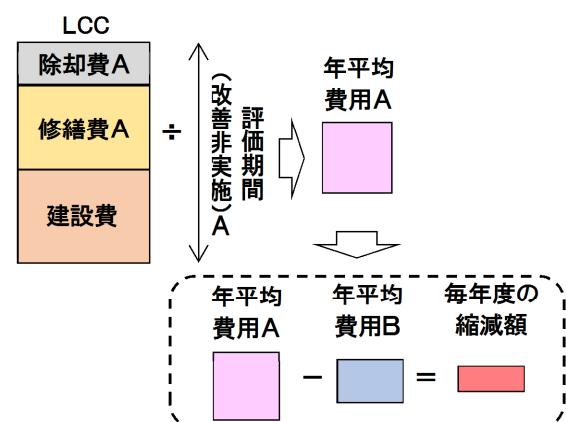
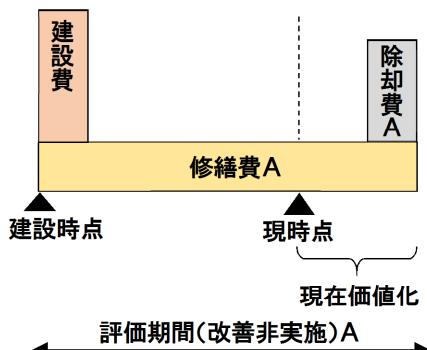
- 上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前LCC - ⑪計画後LCC

#### ⑬住棟あたりの年平均縮減額

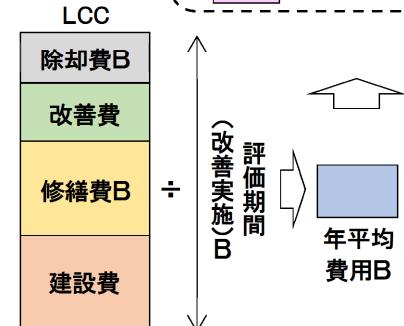
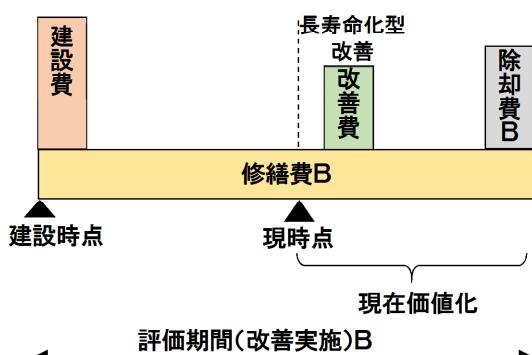
- 以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

### ■ライフサイクルコストの算定イメージ

#### （改善を実施しない住棟）



#### （改善を実施する住棟）



## 2 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

- ・本市では、本計画期間内において新規整備及び建替事業を実施する市営住宅はない。
- ・長寿命化型改善事業を実施する市営住宅は4団地11棟あり、これらの住宅についてのライフサイクルコストの縮減効果の算出を行う。

### ■本市の市営住宅における設定条件

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の算定は、国の策定指針(改定)にあわせて公表された「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて算出する。
- ・本市の公共施設は、南房総市公共施設等総合管理計画 個別計画（R3.3 改定）の「長寿命化に関する基本方針」の予防保全型による長寿命化改修・維持管理の考えに基づき、耐火構造物（鉄筋コンクリート造）は80年、鉄骨造・木造等は概ね40年以上と示されている。
- ・本市の市営住宅は、個別計画に準じ以下のとおり設定する。
  - ・鉄筋コンクリート造の市営住宅は、計画前（改善非実施）を50年、計画後（改善実施）80年
  - ・木造の市営住宅は、計画前（非改善）を30年、計画後（改善実施）50年

#### 【鉄筋コンクリート住宅：南三原団地】

	計画前（改善非実施）A (改善事業に基づく事業を実施しない場合)	計画後（改善実施）B (改善事業に基づく事業を実施した場合)
評価期間	50年	80年
修繕費	住宅の修繕項目別の状況を把握し、修繕費乗率を考慮し算定する。	
建設費	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額	
改善費	—	・屋根防水
除却費	公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示される除却費100万円／戸に評価期間における現在価値化係数を乗じた費用	

※本計画において、長寿命化型改善事業として実施する改善工事費用。

※ライフサイクルコスト算定プログラム（評価期間100年版）を用いて算出を行う。

#### 【木造住宅：千田黒潮団地、吹代A団地、吹代B団地】

	計画前（改善非実施）A (改善事業に基づく事業を実施しない場合)	計画後（改善実施）B (改善事業に基づく事業を実施した場合)
評価期間	30年	50年
修繕費	住宅の修繕項目別の状況を把握し、修繕費乗率を考慮し算定する。	
建設費	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額	
改善費	—	【千田黒潮団地】 ・屋根防水 【吹代A団地】【吹代B団地】 ・屋根防水・外壁等改修
除却費	公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示される除却費100万円／戸に評価期間における現在価値化係数を乗じた費用	

※本計画において、長寿命化型改善事業として実施する改善工事費用。

※木造住宅のLCC算定は、耐火造住宅のLCC算定プログラム（70年版）の階段室型を用い算定を行う。

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	建設年度	住戸数	ライフサイクルコスト年平均縮減額	
				住戸当たりの年平均縮減額(円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額(円/棟・年)
千田黒潮団地	—	平成7年度(1995年度)	8	186,090	1,488,716
吹代A団地	1・2	平成6年度(1994年度)	2	135,556	271,113
	3・4		2	135,556	271,113
	5・6		2	135,556	271,113
	7・8		2	135,556	271,113
	9・10		2	135,556	271,113
	11・12		2	135,556	271,113
吹代B団地	13・14	平成8年度(1996年度)	2	150,377	300,755
	15・16		2	150,377	300,755
	17・18		2	150,377	300,755
南三原団地	—	平成3年度(1991年度)	12	95,359	1,144,308
公営住宅 年間平均縮減額(円/年)				5,161,967	

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

### 3 住棟別のライフサイクルコスト (LCC) とその縮減効果の算出

#### 千田黒潮団地（一）

: 入力欄

##### ■ 住棟諸元

団地名	千田黒潮団地
住棟番号	一
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H7
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	27

評価時点(和暦)
R4

##### ■ 改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	900,000 円/戸	31 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	900,000 円/戸	—

##### ■ 修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	31 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	30 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1 修繕費A1(現時点まで)	4,030,345 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,037,063 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,067,408 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	12,204,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.889	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	888,996 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	605,347 円／戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	50 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,929,022 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	375,553 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦ 累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	7,583,814 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	900,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	769,324 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	12,204,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.406	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	405,726 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	419,257 円／戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪))	186,090 円／戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,488,716 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

## 吹代A団地 (1・2)

:入力欄

### ■住棟諸元

団地名	吹代A団地
住棟番号	1・2
戸数	2
構造	中耐階段室型
建設年度	H6
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	28

評価時点(和暦)
R4

吹代 A 団地の住棟は 6 棟あり、建設年度及び住棟タイプが全て同型式であり、改善工事の実施も同時のため、LCC 算定結果は同一のものを使用する。  
※吹代 A 団地(3・4)(5・6)(7・8)(9・10)(11・12)とも同結果となる。

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,300,000 円/戸	36 年
床防水		
外壁塗装等	2,600,000 円/戸	28 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,900,000 円/戸	—

### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	36 年
床防水		
外壁塗装等	1	28 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	30 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1 修繕費A1(現時点まで)	4,108,657 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,162,024 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,270,681 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	11,448,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.925	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	924,556 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④)÷①)	588,108 円／戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	50 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,192,407 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,093,339 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦ 累積修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	7,207,725 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	3,900,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	3,549,897 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	11,448,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.422	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	421,955 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	452,552 円／戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	135,556 円／戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	271,113 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

## 吹代B団地 (13・14)

: 入力欄

### ■住棟諸元

団地名	吹代B団地
住棟番号	13・14
戸数	2
構造	中耐階段室型
建設年度	H8
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	26

評価時点(和暦)
R4

吹代 B 団地の住棟は 3 棟あり、建設年度及び住棟タイプが全て同型式であり、改善工事の実施も同時のため、LCC 算定結果は同一のものを使用する。  
※吹代 B 団地(14・15)(16・17)とも同結果となる。

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,300,000 円/戸	34 年
床防水		
外壁塗装等	2,600,000 円/戸	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,900,000 円/戸	—

### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	34 年
床防水		
外壁塗装等	1	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	30 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,316,282 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,225,956 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,542,238 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	12,251,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	854,804 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	621,621 円／戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	50 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,224,387 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,170,087 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B $((②-1+⑦-1-⑦-2)$	7,370,582 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,900,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	3,549,897 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	12,251,600 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.390	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	390,121 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	471,244 円／戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $((⑤-⑪)$	150,377 円／戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額( $⑫ \times$ 戸数)	300,755 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

## 南三原団地（一）

: 入力欄

### ■住棟諸元

団地名	南三原団地
住棟番号	一
戸数	12
構造	中耐階段室型
建設年度	H3
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	31

評価時点(和暦)

R4

### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	600,000 円/戸	36 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	600,000 円/戸	—

### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	36 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

項目	費用等	備考
① 評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1 修繕費A1(現時点まで)	3,706,261 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2 修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,268,233 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
② 修繕費A	5,974,494 円	②-1と②-2の合計
③ 建設費(推定再建築費)	8,448,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2 除却費の現在価値化係数	0.475	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④ 除却費B(現在価値化)	474,642 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤ 計画前LCC ((②+③+④) ÷ ①)	297,957 円／戸・年	—

■計画後モデル

項目	費用等	備考
⑥ 評価期間(改善実施)B	80 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1 修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,537,663 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2 長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	124,301 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦ 積累修繕費B ((②-1+⑦-1-⑦-2))	7,119,623 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1 長寿命化型改善費	600,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧ 長寿命化型改善費(現在価値化)	493,156 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨ 建設費(推定再建築費)	8,448,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1 除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2 除却費の現在価値化係数	0.146	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩ 除却費B(現在価値化)	146,341 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪ 計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩) ÷ ⑥)	202,598 円／戸・年	—

■LCC縮減効果

項目	費用等	備考
⑫ 年平均縮減額 ((⑤-⑪))	95,359 円／戸・年	—
⑬ 住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,144,308 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

※LCC算定プログラムによる端数処理が行われている関係上、各項目で算出された費用の合算値による算定結果には誤差が生じる場合がある。

## 南房総市公営住宅長寿命化計画

令和4年3月

発行 千葉県 南房総市

編集 南房総市 建設環境部 建設課

〒299-2492 南房総市富浦町青木 28 番地

TEL 0470-33-1103 (代表)

URL <https://www.city.minamiboso.chiba.jp>